

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA PALMA ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de Ponencia Técnica de COTMAC de 26 mayo 2014)

NOVIEMBRE 2017

NORMAS



CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



GOBIERNO
DE
CANARIAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - PLAN OPERATIVO

ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL (SUCIC) DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de la Ponencia Técnica de COTMAC de 26 de mayo de 2014)

N O R M A S

NOVIEMBRE 2017

CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL DE CANARIAS, S.A. (GESPLAN)
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - PLAN OPERATIVO

ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL (SUCIC) DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de la Ponencia Técnica de COTMAC de 26 de mayo de 2014)

N O R M A S

CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados, S.L.P.

SANTA CRUZ DE LA PALMA

NOVIEMBRE 2017

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO Primero. DISPOSICIONES GENERALES | 11 |
| Artículo 1. Ámbito material del Anejo..... | 11 |
| Artículo 2. Contenido y alcance del Anejo | 11 |
| Artículo 3. Actualización del Anejo como parte del Plan Operativo..... | 12 |
| Artículo 4. Ámbito territorial del Anejo..... | 12 |
| TÍTULO Segundo. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN | 13 |
| CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL SUCIC..... | 13 |
| Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada | 13 |
| Artículo 6. Otros instrumentos complementarios..... | 13 |
| CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL SUCIC..... | 15 |
| Artículo 7. Actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural..... | 15 |
| Artículo 8. Recintos para actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural | 15 |
| Artículo 9. Recintos de referencia para Actuaciones urbanísticas de ejecución directa..... | 16 |
| Artículo 10. Recintos de referencia para Actuaciones de Intervención urbana | 16 |
| Artículo 11. Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario | 16 |
| Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales | 17 |
| Artículo 13. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa | 17 |
| Artículo 14. Ámbitos sujetos a condiciones particulares | 19 |
| Artículo 15. Plazos máximos para la gestión y ejecución de las actuaciones y operaciones..... | 20 |
| Artículo 16. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes o resultantes de demoliciones | 20 |
| TÍTULO Tercero. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | 21 |
| CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | 21 |
| Artículo 17. Patrimonio Histórico en el suelo urbano de interés cultural..... | 21 |
| Artículo 18. Elementos que componen el Patrimonio Histórico arquitectónico y urbano | 22 |
| Artículo 19. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico | 22 |
| Artículo 20. Objeto y alcance de la normativa de protección del Patrimonio Histórico | 22 |
| Artículo 21. Régimen de los Bienes de Interés Cultural | 23 |
| Artículo 22. Grados y niveles de protección del Patrimonio Arquitectónico | 23 |
| Artículo 23. Condiciones de protección del grado de Protección Integral | 24 |
| Artículo 24. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1..... | 24 |
| Artículo 25. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2..... | 24 |
| Artículo 26. Condiciones del grado de Protección Ambiental | 25 |
| Artículo 27. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1 | 25 |
| Artículo 28. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2 | 26 |
| Artículo 29. Grado de protección Parcial | 26 |
| CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS | 28 |
| Artículo 30. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados | 28 |
| Artículo 31. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados | 28 |
| Artículo 32. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados | 29 |
| Artículo 33. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones en edificios catalogados | 29 |

| | |
|--|-----------|
| Artículo 34. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento | 30 |
| Artículo 35. Alcance de las intervenciones de restauración | 30 |
| Artículo 36. Condiciones específicas a cumplir en intervenciones de restauración..... | 31 |
| Artículo 37. Alcance de las intervenciones de consolidación | 33 |
| Artículo 38. Alcance de las intervenciones de rehabilitación o reforma..... | 33 |
| Artículo 39. Alcance de las intervenciones de remodelación o reestructuración..... | 34 |
| Artículo 40. Alcance de las obras de remonta | 36 |
| Artículo 41. Intervenciones conjuntas | 36 |
| Artículo 42. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos | 37 |
| CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR..... | 38 |
| Artículo 43. Condiciones generales de protección de los recintos o espacios urbanos catalogados | 38 |
| Artículo 44. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos..... | 38 |
| Artículo 45. Tratamiento de los espacios libres en los recintos urbanos protegidos..... | 38 |
| Artículo 46. Condiciones de protección de elementos urbanos catalogados..... | 39 |
| Artículo 47. Actuaciones permitidas en elementos urbanos catalogados | 39 |
| CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES..... | 40 |
| Artículo 48. Aplicación específica del deber de conservación de los edificios | 40 |
| Artículo 49. Órdenes de ejecución para conservación, consolidación y mantenimiento..... | 41 |
| Artículo 50. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales..... | 41 |
| Artículo 51. Supresión de elementos añadidos. | 42 |
| Artículo 52. Efectos de las órdenes de ejecución y de su incumplimiento..... | 42 |
| CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | 43 |
| Artículo 53. Determinaciones generales sobre Patrimonio Arqueológico | 43 |
| Artículo 54. Carácter de dominio público del Patrimonio Arqueológico | 43 |
| Artículo 55. Condiciones de uso del Patrimonio Arqueológico | 43 |
| Artículo 56. Condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico | 44 |
| TÍTULO Cuarto. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN | 45 |
| CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CAPACIDAD PARA EDIFICAR Y EDIFICABILIDAD..... | 45 |
| Artículo 57. Capacidad para edificar | 45 |
| Artículo 58. Aplicación de las determinaciones sobre la edificabilidad | 46 |
| Artículo 59. Coeficiente de edificabilidad | 46 |
| Artículo 60. Cómputo de la superficie edificada o edificable | 46 |
| Artículo 61. Cuerpos volados computables..... | 47 |
| CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN | 49 |
| Artículo 62. Aplicación de las condiciones generales de la edificación..... | 49 |
| Artículo 63. Relación entre parcela y edificación | 49 |
| Artículo 64. Obras de nueva planta | 49 |
| Artículo 65. Volumen máximo permitido..... | 49 |
| Artículo 66. Altura máxima permitida | 50 |
| Artículo 67. Altura de las plantas | 51 |
| Artículo 68. Entreplantas | 51 |
| Artículo 69. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta | 51 |
| Artículo 70. Condiciones de la dotación de Aparcamientos | 52 |
| Artículo 71. Tipologías o zonas de edificación..... | 52 |
| CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA Y SEMI-INTENSIVA | 54 |

| | |
|--|-----------|
| Artículo 72. Tipologías de Edificación Intensiva y Semi-intensiva | 54 |
| Artículo 73. Condiciones de la parcela en la tipología de Intensiva | 54 |
| Artículo 74. Condiciones de la parcela en la tipología de Edificación Semi-intensiva | 54 |
| Artículo 75. Retranqueo en Edificación Intensiva y Semi-intensiva | 55 |
| Artículo 76. Alineaciones interiores en Edificación Intensiva y Semi-intensiva | 55 |
| Artículo 77. Patios de Manzana en Edificación Intensiva | 56 |
| TÍTULO Quinto. CONDICIONES DE LOS USOS | 57 |
| CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS..... | 57 |
| Artículo 78. Uso principal del suelo urbano consolidado de interés cultural..... | 57 |
| Artículo 79. Ordenación y definición de los usos pormenorizados | 57 |
| Artículo 80. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados | 58 |
| Artículo 81. Zonificación de los usos en el suelo urbano consolidado de interés cultural..... | 58 |
| Artículo 82. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados | 59 |
| Artículo 83. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados..... | 61 |
| Artículo 84. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada..... | 62 |
| Artículo 85. Uso y régimen urbanístico del subsuelo | 63 |
| CAPÍTULO II. USOS DE EQUIPAMIENTOS..... | 64 |
| SECCIÓN 1ª. USOS DE EQUIPAMIENTOS | 64 |
| Artículo 86. Categorías del uso de Equipamientos en suelo urbano de interés cultural | 64 |
| Artículo 87. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamiento | 65 |
| Artículo 88. Usos compatibles con los Usos de Equipamiento..... | 66 |
| Artículo 89. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso de Equipamiento | 67 |
| SECCIÓN 2ª. USO DE EQUIPAMIENTOS: PARQUES Y ESPACIOS LIBRES | 68 |
| Artículo 90. Categorías del uso de Parques y Espacios libres en suelo urbano de interés cultural..... | 68 |
| Artículo 91. Condiciones de admisibilidad del uso de Parques y Espacios libres | 68 |
| Artículo 92. Usos compatibles con el uso de Parques y Espacios libres..... | 69 |
| CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS | 71 |
| SECCIÓN 1ª. USO DE INFRAESTRUCTURA VIARIA | 71 |
| Artículo 93. Categorías del uso de Infraestructura viaria en suelo urbano de interés cultural..... | 71 |
| Artículo 94. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura viaria | 72 |
| Artículo 95. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Aparcamiento público..... | 72 |
| Artículo 96. Usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones del uso de Infraestructura viaria y Aparcamiento público..... | 72 |
| SECCIÓN 2ª. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA E INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS)..... | 73 |
| Artículo 97. Categorías del uso de Infraestructuras Técnicas de Servicios en el suelo urbano de interés cultural..... | 73 |
| Artículo 98. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructuras de Servicios | 73 |
| CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS..... | 74 |
| SECCIÓN 1ª. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO..... | 74 |

| | |
|---|------------|
| Artículo 99. Categoría del uso productivo, logístico y de almacenamiento en el suelo urbano consolidado de interés cultural | 74 |
| Artículo 100. Condiciones generales de admisibilidad del uso productivo, logísticos y de almacenamiento | 74 |
| SECCIÓN 2ª. USO TERCIARIO | 75 |
| Artículo 101. Categoría del uso Terciario en el suelo urbano consolidado de interés cultural | 75 |
| Artículo 102. Condiciones generales de admisibilidad de los usos Terciarios | 75 |
| Artículo 103. Usos compatibles con el uso Terciario | 76 |
| Artículo 104. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Terciario | 77 |
| CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO..... | 78 |
| Artículo 105. Modalidades y tipologías del uso Turístico en el suelo urbano consolidado de interés cultural..... | 78 |
| Artículo 106. Condiciones generales de admisibilidad de las modalidades Hotelera y Extrahotelera y sus tipos | 78 |
| Artículo 107. Usos compatibles con el Uso Turístico | 79 |
| Artículo 108. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Turístico | 80 |
| CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL | 81 |
| Artículo 109. Categorías del uso Residencial en el suelo urbano consolidado de interés cultural | 81 |
| Artículo 110. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial | 81 |
| Artículo 111. Usos compatibles con el Residencial..... | 81 |
| Artículo 112. Usos alternativos al uso Residencial | 82 |
| CAPÍTULO VII. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES..... | 84 |
| Artículo 113. Situación legal de las construcciones preexistentes | 84 |
| Artículo 114. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública | 84 |
| DISPOSICIONES ADICIONALES..... | 86 |
| Primera. Determinación del Área de Rehabilitación Integral | 86 |
| Segunda. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural | 86 |
| Tercera. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico) | 87 |
| Cuarta. Elementos catalogados e intervenciones de nueva construcción..... | 87 |
| Quinta. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados. | 88 |
| Sexta. Ámbitos de tanteo y retracto | 89 |
| APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA | 91 |
| APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN URBANA | 123 |
| APÉNDICE. FICHAS DE PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN..... | 127 |
| APÉNDICE. FICHAS DE OPERACIONES PUNTUALES..... | 137 |

EQUIPO REDACTOR

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación:

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Dpto. Jurídico

Jesús Villodre Cordero, Abogado

Anejo Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Dpto. Técnico:

Ángeles Gil González, Arquitecta
Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito material del Anejo

1. El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma determina la categoría de suelo urbano de interés cultural a un recinto delimitado al efecto en los planos de ordenación estructural correspondientes, por cumplir los requisitos que exige para ello el artículo 46.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC), y que al propio tiempo se determina con la categoría de suelo urbano consolidado, tal y como define el artículo 47.1.a) de la LSyENPC.
2. El recinto determinado en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma como suelo urbano de interés cultural pertenece al área de suelo urbano consolidado denominada UCO 5: Centro, en la que está incluido el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, declarado como tal por Decreto 942/1975, de 10 de abril (publicado en el B.O.E. de 6 de mayo de 1975).
3. El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural, como parte del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, contiene la ordenación pormenorizada completa más precisa del recinto determinado como tal suelo urbano de interés cultural, exceptuando el ámbito del Conjunto Histórico Artístico que se ordena mediante el correspondiente Plan Especial de Protección.
4. A efectos únicamente de presentar de forma sistemática los datos resultantes de la ordenación pormenorizada contenida en este Anejo, el suelo urbano consolidado de interés cultural — excluido el Conjunto Histórico Artístico— se divide en los subámbitos de ordenación que se describen en el apartado de la Memoria de ordenación y se delimitan en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 2. Contenido y alcance del Anejo

1. El contenido del presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural abarca la totalidad de las determinaciones y documentos necesarios que definen la ordenación urbanística pormenorizada completa de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, de acuerdo a las determinaciones de ordenación estructural que contiene al respecto el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, y los documentos del presente Anejo forman parte integrante de su Plan Operativo según se determina en las propias Normas urbanísticas del mismo.
2. Las presentes Normas urbanísticas del Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural constituyen, por tanto, la expresión jurídica de las determinaciones de carácter normativo de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural delimitado por el Plan General de Ordenación, sin perjuicio de que se complementen en los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, y salvo en el ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, donde únicamente se aplicarán con carácter complementario o, en su caso, subsidiario.

3. Las condiciones sobre gestión y ejecución que se expresan en las fichas de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa incorporadas al final de las presentes Normas, se determinan como normas de aplicación directa y vinculan tanto a la administración pública como a los particulares. En los subámbitos o unidades sujetas a planeamiento de desarrollo, las instrucciones y medidas ambientales para formular los respectivos instrumentos de ordenación, se consideran normas directivas a concretar a través de los respectivos Planes Especiales.
4. En todo lo que no esté contemplado en estas Normas del presente Anejo, serán de aplicación las disposiciones que contengan las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo y las Normas urbanísticas de ordenación estructural del Plan Estructural del Plan General de Ordenación, según el supuesto de que se trate.

Artículo 3. Actualización del Anejo como parte del Plan Operativo

El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural deberá ser actualizado al menos cada cuatro años, junto con el Plan Operativo del Plan General de Ordenación, al ser parte integrante del mismo. Dicha actualización se llevará a cabo según lo dispuesto en la legislación aplicable y de acuerdo a lo regulado en el artículo 4 de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

Artículo 4. Ámbito territorial del Anejo

1. El ámbito territorial de aplicación de este Anejo de ordenación pormenorizada es el subárea de suelo urbano de interés cultural delimitada en los planos de ordenación correspondientes del Plan Estructural del Plan General de Ordenación, exceptuando el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Especial de Protección, y donde las determinaciones del presente Anejo serán de aplicación complementaria o, en su caso, subsidiaria.
2. De acuerdo a lo expresado en el artículo 1, dentro del suelo urbano de interés cultural delimitado en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación debe distinguirse: el Conjunto Histórico Artístico, que será ordenado por su propio Plan Especial de Protección. Además, también debe distinguirse, a efectos de la aplicación del presente Anejo, el ámbito del Bien de Interés Cultural de La Quinta Verde y su entorno de protección (conforme a la Declaración dictada mediante Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC nº 89 de 9/5/2005), zona a su vez contenida en el Plan Parcial Barranco de Dolores, (aprobación C.P.U. de 4/10/1979, BOP de 2/11/1979), sujeto a la formulación de un Plan Especial para desarrollar y complementar la ordenación establecida en el Plan General sobre dicho ámbito y la recogida con carácter indicativo en el presente Anejo.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL SUCIC

Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el presente Anejo del Plan Operativo del Plan General se complementa, para el ámbito delimitado al efecto en el Bien de Interés Cultural La Quinta Verde y su entorno de protección (conforme a la Declaración de BIC dictada mediante Decreto 70/2005, de 26 de abril, BOC nº 89 de 9/5/2005), a través de la formulación de un Plan Especial de Ordenación para complementar y desarrollar la ordenación recogida en este Anejo con carácter indicativo, según lo establecido en la ficha correspondiente que se adjunta a estas Normas.
2. También podrá completarse o ajustarse la ordenación pormenorizada de manzanas o unidades equivalentes mediante Estudios de Detalle, con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 150 de la LSyENPC, debiendo formularse obligatoriamente en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Anejo del Plan General o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas que concurran.
3. Los Planes Especiales y Estudios de Detalle, en su caso, que se formulen en desarrollo del presente Anejo de ordenación pormenorizada habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que resulte de aplicación. Además, deberán de cumplir lo establecido en las Normas de Ordenación Estructural y en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, así como la regulación contenida en la presente normativa urbanística.

Artículo 6. Otros instrumentos complementarios

1. El presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural incluye, respecto a su ámbito de ordenación, un Catálogo de protección del Patrimonio histórico arquitectónico y de espacios y elementos urbanos, tal y como permite el artículo 151 de la LSyENPC al ser parte integrante del Plan Operativo del Plan General.
2. También, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable con las Directrices de Ordenación General de Canarias y con las Normas urbanísticas de ordenación estructural del Plan General de Ordenación, las presentes Normas y las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en este Anejo se complementarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos normativos:
 - a) Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación.
 - b) Ordenanzas Ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.

- c) Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.
- d) Otras Ordenanzas Municipales, para la regulación de aspectos específicos con incidencia en la ordenación contenida en este Anejo o en los procedimientos para su aplicación, o aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.

CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL SUCIC

Artículo 7. Actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural

La gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo, en el marco del PGO y de la legislación urbanística aplicable, se llevará a cabo mediante los siguientes tipos de actuaciones urbanísticas:

- a) Actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU), son las que requieren de gestión urbanística para viabilizar su ejecución (expropiaciones, segregación, reparcelación económica, parcelación o normalización de fincas, convenios, realojo, etc.), a cuyo efecto se delimitan los correspondientes recintos de referencia para la gestión y ejecución de la actuación, en los supuestos y condiciones establecidos por la legislación urbanística aplicable.
- b) Actuaciones de intervención urbana (Ai), son las previstas para la ejecución de espacios libres públicos con aparcamiento en el subsuelo, o para dar un nuevo tratamiento a determinados espacios urbanos. Si fuera necesario, podrán llevarse a cabo acciones concretas para la obtención del suelo de propiedad privada.
- c) Actuaciones de ejecución de sistemas viarios (Ae), que incluyen las actuaciones y proyectos para la ejecución de nuevas vías o la ampliación o prolongación de calles existentes. En su caso, podrán conllevar acciones concretas para obtener el suelo de titularidad privada de acuerdo a lo dispuesto en la legislación aplicable.
- d) Operaciones puntuales (OP), que responden a alguno de los siguientes supuestos:
 - Operaciones puntuales de rehabilitación de espacios urbanos, que tienen como objeto intervenciones de rehabilitación, acondicionamiento, tratamiento y/o recalificación de calles, callejones y plazuelas existentes.
 - Operaciones puntuales de rehabilitación, reconversión o de nueva planta de edificios para dotaciones, que tienen como objeto la rehabilitación, adaptación o nueva planta para usos dotacionales de edificios existentes o propuestos, tanto públicos como aquellos otros que se obtengan o adquieran para tal fin.

Artículo 8. Recintos para actuaciones en suelo urbano consolidado de interés cultural

Dependiendo del tipo de actuación de que se trate, según los supuestos descritos en el artículo anterior, en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo aparecen delimitados los recintos correspondientes de referencia para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas en la ordenación, que podrán ser:

- Recintos de referencia para la ejecución de Actuaciones urbanísticas: AU
- Recintos de referencia para Actuaciones de intervención urbana: Ai

- Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario: Ae
- Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales: OP

Artículo 9. Recintos de referencia para Actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el Plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para la ejecución de Actuaciones urbanísticas, las siguientes:
 - AU-1.- Reordenación Manzana de la Chatarra (vinculada con Ae.2)
 - AU-2.1.- Parque Cuesta de la Encarnación y entorno (vinculada con parte de Ai.3)
 - AU-2.2.- Entorno tramo inicial de la Cuesta de la Encarnación (vinculada con Ai.4)
2. Las condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada y las condiciones de gestión y ejecución de los recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU) se recogen en sus respectivas fichas incluidas en apéndice al final de estas Normas.
3. Para todo lo no contemplado en las presentes Normas, el desarrollo de estas unidades atenderá a lo regulado al respecto en las Normas urbanísticas del Plan General, así como a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 10. Recintos de referencia para Actuaciones de Intervención urbana

A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para Actuaciones de intervención urbana (Ai), las siguientes:

- Ai-1.- Tratamiento de espacios en el entorno de la Plaza de La Alameda y aparcamientos subterráneos.
- Ai-2.- Plaza y aparcamiento público en jardín calle San José
- Ai-3.- Peatonal de borde del acantilado y conexión con la Plaza de la Encarnación
- Ai-4.- Peatonalización de la Cuesta de la Encarnación y entorno
- Ai-5.- Plaza – mirador en calle Virgen de la Luz
- Ai-6.- Reordenación de la Plaza San Fernando. Museo del Mar. Aparcamientos

Artículo 11. Recintos de referencia para Actuaciones de ejecución de sistema viario

A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para Actuaciones de ejecución del sistema local viario (Ae), las siguientes:

- Ae-1.- Ampliación de la calle Dornajo
- Ae-2.- Calle Alberto José Fernández (de nueva apertura) [vinculada con AU-1]
- Ae-3.- Remodelación de la calle Bandama (conexión de las calles Baltasar Martín y Anselmo Rodríguez López). [vinculada con OP-2]
- Ae-4. Rehabilitación e intervención en callejones y plazuelas. Recualificación de espacios urbanos de transición y pequeña escala

Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales

1. A efectos de la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada y según las delimitaciones reflejadas en el plano de ordenación O-9 del presente Anejo, se consideran recintos de referencia para la ejecución de Operaciones puntuales (OP), las siguientes:
 - OP-1.- Rehabilitación y/o reconversión del Antiguo Hospital Nuestra Señora de los Dolores.
 - OP-2.- Parque urbano en Antiguo Huerto del Convento de S. Francisco.
 - OP-3.- Reconversión de la casa central de la Quinta Verde como Dotación Cultural. (propuesta indicativa a concretar en el Plan Especial)
 - OP-4.- Nuevo edificio de la Escuela Insular de Música y nueva plaza hacia la avenida de las Nieves, con Aparcamiento público subterráneo.
2. Las condiciones y parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada de la operación puntual OP-1 se recogen en la ficha correspondiente de estas Normas.

Artículo 13. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. En caso de que lo admita la legislación urbanística aplicable, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa que afecten a varias parcelas podrá realizarse a través del oportuno instrumento de gestión que tenga por objeto instrumentalizar las operaciones de reparcelación material o de reparcelación económica necesarias para regularizar las fincas existentes adaptándolas a la ordenación y situando sobre las parcelas aptas para la edificación el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con asignación proporcional de las cargas de urbanización. El objeto del instrumento de gestión que corresponda podrá limitarse a cualquiera de las finalidades anteriores, o a las que se admitan en suelo urbano consolidado dentro de las establecidas en el artículo 30.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el instrumento de gestión que corresponda, siempre que lo permita la legislación urbanística aplicable, podrá determinar la agrupación e integración de las fincas comprendidas en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, para su nueva división ajustada a la ordenación contenida en el presente Anejo, con adjudicación de las

parcelas resultantes a quienes deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable y su desarrollo reglamentario.

3. Los terrenos situados en suelo urbano consolidado de interés cultural tienen la consideración de suelo en situación básica de urbanizado, a efectos de la aplicación de la legislación estatal. En tal sentido, cuando las actuaciones urbanísticas de ejecución directa impliquen operaciones de reforma o renovación parcial de la urbanización con incremento del aprovechamiento se determinan como las actuaciones de dotación contempladas en el artículo 7.2)b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
4. Las actuaciones que se acojan al régimen legal de actuaciones de dotación, de acuerdo con el apartado precedente, comportan para sus promotores los deberes establecidos con carácter general en la legislación aplicable, según su naturaleza y alcance, y específicamente el deber de realizar a favor de la Administración municipal las siguientes cesiones -cuando legalmente correspondan- con carácter obligatorio y gratuito:
 - a) El suelo reservado para viales, espacios libres públicos, y restantes dotaciones públicas incluidas en el ámbito de la propia actuación.
 - b) El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación con respecto al aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente, ya sea como consecuencia de un aumento de la edificabilidad o de un cambio de uso.
5. En caso de requerirse por la legislación urbanística aplicable, previamente a iniciar el desarrollo de las actuaciones urbanísticas que tengan la condición de actuaciones de dotación, de acuerdo a dicha legislación, podrá formalizarse el pertinente convenio urbanístico de gestión, a suscribir entre la administración municipal y los propietarios afectados, de acuerdo a las especificaciones que al respecto se recojan en la ficha correspondiente a la actuación de que se trate.
6. Cuando así se establezca en la ficha correspondiente de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa, podrán estar vinculadas a su desarrollo actuaciones de otro tipo, intervenciones u operaciones, previstas dentro del ámbito o recinto delimitado, por estar relacionadas con ella o por estar incluida en el recinto delimitado al efecto, aplicándose en su caso lo dispuesto en los preceptos correspondientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y, en su caso, en la legislación urbanística de aplicación.
7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, en las parcelas incluidas en los recintos delimitados para la gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas de ejecución directa, se podrá conceder licencia de edificación una vez aprobado, en su caso, el instrumento de gestión o el documento que se tramite para adaptar las parcelas a la ordenación y garantizar la ejecución completa de la urbanización prevista en el planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 188 y 189 y 206 y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias y lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 14. Ámbitos sujetos a condiciones particulares

1. En el Fichero y en la cartografía del presente Anejo se determinan ámbitos sujetos a condiciones particulares, bien sea por tratarse de inmuebles catalogados en el grado de protección INTEGRAL, dentro de su nivel INTEGRAL 1, bien sea por razón de su especificidad.
2. Tales condiciones particulares tendrán por objeto: en el caso de edificios catalogado en el grado de protección Integral y el nivel INTEGRAL 1, la concreción de la propuesta de actuación, los tipos de obras a llevar a cabo y su programación temporal, de acuerdo a análisis históricos, arqueológicos y técnicos; en el caso de actuaciones de renovación, la concreción de dichas actuaciones y sus determinaciones específicas.
3. En los ámbitos sujetos a condiciones particulares se deberán incorporar los estudios que garanticen la idoneidad de las propuestas a desarrollar para la conservación y mantenimiento del inmueble o inmuebles y/o espacios sobre los que se actúe. En todo caso, los estudios comprenderán las siguientes cuestiones que resulten determinables en el supuesto de que se trate:
 - a) Levantamiento de planimetría, que refleje de una manera lo más fidedigna posible el estado actual del edificio. Además de todos los planos de planta, alzados y secciones, deberán reflejarse en detalle los elementos parciales significativos.
 - b) Descripción de los elementos y técnicas constructivas existentes, con especial referencia a la estructura, albañilería, carpintería, cubiertas, pavimentación, revestimientos, canterías, instalaciones, vegetación, etc.
 - c) Análisis de las patologías existentes, con expresión de su localización y de sus posibles causas y soluciones.
 - d) Diagnóstico de los problemas existentes, tanto funcionales como constructivos y estéticos.
 - e) Estudio Arqueológico e Histórico, donde se realice una valoración y descripción de las sucesivas fases de construcción del edificio, estilos empleados, fechas de construcción y cualesquiera otros datos significativos de la historia del monumento.
 - f) Evaluación de las excavaciones realizadas, en el caso de que fueran necesarias con un inventario de las piezas encontradas y resumen de la investigación desarrollada.
 - g) Programa de Prioridades de Intervención, que contengan una propuesta de posibles usos alternativos y la capacidad del edificio para albergarlos, la evaluación de fases y costos de las intervenciones posibles.
 - h) Propuestas para el desarrollo de Proyectos de ejecución, como base para el desarrollo de obras de intervención.

Artículo 15. Plazos máximos para la gestión y ejecución de las actuaciones y operaciones

1. Las actuaciones y operaciones contempladas en el presente Anejo se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en las fichas sobre cada una de ellas incluidas en el Programa de Actuación. El incumplimiento de los plazos producirá los efectos previstos en la legislación urbanística previos los trámites requeridos en cada caso.
2. Los plazos máximos a cumplir en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa delimitadas en el suelo urbano consolidado de interés cultural, serán los expresados: respecto a su gestión, en las respectivas fichas de tales actuaciones urbanísticas que se incluyen en apéndice de estas Normas; y respecto a su ejecución material, en la ficha correspondiente del Fichero contenido en el Programa de Actuación del presente Anejo. Las citadas fichas contienen la justificación expresa en el supuesto de fijarse plazos superiores a los establecidos en el artículo 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 16. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes o resultantes de demoliciones

1. Los propietarios de los solares existentes en el suelo urbano consolidado de interés cultural, no incluidos en actuaciones urbanísticas de ejecución directa, deberán solicitar licencia de edificación, con el pertinente proyecto de ejecución, en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación al que pertenece el presente Anejo.
2. En el caso de solares resultantes de una orden de demolición por declaración de ruina inminente de edificación no incluida en el Catálogo de Protección, el plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de edificación será de un año, contado a partir de la fecha de notificación del acto ordenando la demolición.

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 17. Patrimonio Histórico en el suelo urbano de interés cultural

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, que constituyen la identidad del legado histórico de Santa Cruz de La Palma, integrado por los espacios urbanos, plazas, jardines, elementos singulares, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la ciudad, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.
2. A efectos de ayudar a la correcta aplicación de las determinaciones del presente Anejo, el Patrimonio Histórico de Santa Cruz de La Palma se entiende constituido específicamente, y a título enunciativo, por:
 - La traza urbana con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.
 - Los inmuebles que constituyen ejemplos singulares de arquitectura tradicional, institucional, religiosa, o civil.
 - Los inmuebles residenciales, públicos o privados, de valor histórico, artístico, cultural o ambiental.
 - Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual, constituyen en conjunto —por su continuidad armónica y su homogeneidad de construcción—, zonas con características de valor cultural y/o ambiental.
 - Las plazas, calles, callejones y en general todos los espacios urbanos que forman parte del entorno de la edificación, proporcionándoles la visibilidad adecuada, siendo el marco necesario para su integración ambiental, además de constituir el espacio vinculado a la convivencia de los vecinos y visitantes.
 - Los elementos y accesorios del mobiliario urbano de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter patrimonial de los espacios urbanos.
 - La relación del Conjunto Histórico Artístico y de su entorno con el frente del litoral urbano y con el mar.
 - Los espacios libres interiores que constituyen una forma de ocupación del suelo característica del conjunto.
 - El arbolado y los elementos vegetales, en particular las especies autóctonas, que identifican los espacios ajardinados.

Artículo 18. Elementos que componen el Patrimonio Histórico arquitectónico y urbano

1. A fin de regular la intervención sobre el Patrimonio Histórico arquitectónico y cultural urbano, conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:
 - a) Edificaciones
 - b) Espacios urbanos (plazas, áreas peatonales y otros espacios libres)
 - c) Elementos singulares (muros, piezas artísticas del mobiliario urbano y otras construcciones específicas)
2. Cada uno de los elementos protegidos que se determinan dentro de los grupos expresados en el apartado anterior, están recogidos con una protección específica en el Catálogo de Protección incluido en el presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural.

Artículo 19. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico

1. La protección del Patrimonio Histórico, en el ámbito del suelo urbano de interés cultural, se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación urbanística y sectorial aplicable, en el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma, en los restantes documentos del Plan General de Ordenación y en el Catálogo de Protección incorporado en el presente Anejo.
2. La inclusión de los elementos protegidos en el Catálogo implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública.
3. Los propietarios tienen la obligación de realizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes, ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles contenidos en el planeamiento municipal.
4. La catalogación de un elemento implica la prohibición de instalar sobre él elementos superpuestos y ajenos al mismo, como carteles, anuncios, cables, toldos, marquesinas, instalaciones de aire acondicionado, etc., salvo en los supuestos regulados por las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. En el Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma se estará a lo dispuesto en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y del Patrimonio Histórico de Canarias, así como a lo que establezca el Plan Especial de Protección.

Artículo 20. Objeto y alcance de la normativa de protección del Patrimonio Histórico

1. El presente Título de la Normativa, dedicado a regular la protección del Patrimonio histórico, tiene como objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar y mantener los

elementos del patrimonio arquitectónico e histórico del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma.

2. Las normas de protección contenidas en el presente Título serán de aplicación al conjunto de edificios, sus parcelas y otros elementos de interés que figuran en el Catálogo de Protección incorporado en el presente Anejo.
3. Los edificios catalogados han de cumplir también las condiciones particulares contenidas en las fichas correspondientes del Catálogo de Protección.
4. La catalogación de un edificio le otorga los valores arquitectónicos y etnográficos a los que hace referencia el artículo 161 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Anejo respecto a los elementos añadidos y construidos sin licencia por encima de la altura máxima reguladora

Artículo 21. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, bien mediante declaración expresa o por ministerio de la ley, están sometidos al régimen de protección que establece al efecto la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico.
2. La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la inmediata suspensión de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y tendrá los efectos recogidos en el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, aprobado por Decreto 111/2004, de 29 de julio.
3. Los bienes de interés cultural que sean de titularidad privada quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de La Palma, de acuerdo al artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 22. Grados y niveles de protección del Patrimonio Arquitectónico

De acuerdo con el artículo 45 la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, se establecen tres grados de protección, atendiendo al valor y carácter del bien protegido:

- a) Integral
- b) Ambiental
- c) Parcial.

Dentro de los grados de protección Integral y Ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, atendiendo al régimen específico de usos e intervenciones de cada uno de tales grados.

Artículo 23. Condiciones de protección del grado de Protección Integral

1. Están comprendidas en este grado los edificios y elementos arquitectónicos de alto grado de interés patrimonial o de gran valor histórico y arquitectónico.
2. La aplicación del grado de protección integral supone la preservación de la totalidad del inmueble, salvo los elementos añadidos o no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo.
3. En los inmuebles de protección integral, no se permiten modificaciones del volumen construido ni las alturas existentes ni se admiten intervenciones de reestructuración.
4. Dentro del grado de protección integral, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, cuyo régimen jurídico se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 24. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma, siendo los hitos más representativos de la historia de la Ciudad por sus valores históricos, morfológicos y estéticos, por lo que quedan sujetos a la máxima protección para su mantenimiento.
2. En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa.
3. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de elementos añadidos. Además, se admitirán las obras de consolidación, mantenimiento y restauración, de acuerdo a lo que se determine en las respectivas fichas del Catálogo.
4. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, en los edificios catalogados con este nivel se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente —incluyendo las cubiertas—, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

Artículo 25. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos de gran valor histórico y arquitectónico que, sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse sus características por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica, dándose un alto grado de conservación y escasas disfunciones formales por intervenciones posteriores.

2. Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio, en caso de que se trate de edificios tradicionales y así se exprese en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En general, los elementos a conservar comprenderán también, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio patios, escaleras principales, forjados y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.
3. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. Las obras de reforma se limitan a aquellos elementos no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo cuya conservación se pretende y se condicionan a las obras de restauración que precisen las zonas a mantener.
5. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrán la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 26. Condiciones del grado de Protección Ambiental

1. Están comprendidos en este grado de protección los edificios que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores constructivos, formales o estilísticos representativos de determinados períodos históricos.
2. La aplicación del grado de protección ambiental supone siempre la protección de la fachada, en sus elementos específicos de composición y de acuerdo a lo especificado en los niveles de protección y en la ficha del inmueble catalogado.
3. En los inmuebles de protección ambiental, se permiten modificaciones del volumen construido o las alturas existentes y se admiten intervenciones de reestructuración de los elementos a conservar en los casos y de acuerdo a las condiciones establecidas en las Fichas correspondientes del Catálogo.
4. Dentro del grado de protección ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y 2, en función del grado de interés patrimonial y el régimen jurídico aplicable, según se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 27. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1

1. En este nivel de protección se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, que presentan un alto nivel de coherencia formal en las fachadas y/o primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos.

2. Se permiten en el ámbito de la crujía de la fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, todas dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.
3. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.
5. En la parte no protegida del inmueble se permitirá la obra nueva según las condiciones de la normativa aplicable en la zona, con las consideraciones de las fichas del Catálogo y según el tipo de obras permitidas en cada caso.
6. En este nivel de protección, se permiten obras de remonta parcial, en los casos y según las determinaciones de la ficha correspondiente al inmueble.

Artículo 28. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2

1. Se aplica este nivel de protección sobre aquellos edificios que caracterizan el paisaje urbano, limitándose su valor a los elementos que conforman su relación con el espacio público, según se determine en la ficha correspondiente.
2. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se les permite el aumento de una o más plantas de acuerdo a lo que establezca la ficha correspondiente del inmueble catalogado, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.
3. En la edificación existente se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma, reestructuración y, en su caso, de remonta, debiendo adaptarse en su caso al ambiente urbano en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.
4. La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.
5. En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas existentes y de propuesta, incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

Artículo 29. Grado de protección Parcial

1. Las disposiciones contenidas en este artículo serán de aplicación a aquellos elementos, sean o no edificios, que contienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la ciudad, y que contribuyen también a la conformación de su morfología urbana.

2. En su caso, esta categoría de protección se aplicará a los recintos urbanos, tales como plazas, áreas peatonales y otros espacios libres representativos, a los elementos de vegetación y a elementos urbanos de especial interés.
3. Las obras permitidas en este nivel serán todas las admitidas en estas Normas, salvo determinación en contrario expresada en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 30. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados

1. En los edificios catalogados serán admisibles los usos determinados como compatibles por la normativa de aplicación contenida en el presente Anejo, siempre que su implantación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la normativa zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.
3. Quedan exceptuados de lo establecido en el apartado anterior los inmuebles cuyo uso actual o previsto sea un uso dotacional o de equipamiento, de acuerdo a lo establecido en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambio de uso, en las condiciones establecidas en la presente normativa, en el Catálogo y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
4. En los edificios catalogados, la ficha correspondiente del Catálogo puede imponer un uso obligatorio determinado en razón de ser imprescindible para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio, por las propias condiciones y características del inmueble. Esto no impedirá que pueda autorizarse la sustitución parcial del uso principal por otros usos complementarios compatibles, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
5. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección que sean de titularidad pública se destinarán en lo posible a usos dotacionales y de equipamiento, siempre que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente acerca del destino de los bienes del patrimonio público.

Artículo 31. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes del Catálogo, y con las determinaciones que se establezcan en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del edificio.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores,

elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.

Artículo 32. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se distinguen las siguientes obras permitidas en edificios catalogados:

- a) De conservación o mantenimiento. Son medidas de conservación o mantenimiento las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) De restauración. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) De consolidación. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) De rehabilitación o reforma. Son intervenciones de rehabilitación o de reforma las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) De remodelación. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Dentro de las obras de remodelación se incluyen las de remonta y las de reconstrucción.

Artículo 33. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones en edificios catalogados

1. Dentro del suelo urbano de interés cultural cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados como en la nueva edificación, debe evitar la simulación o copia mimética de los elementos tradicionales de la arquitectura de Santa Cruz de La Palma. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, alejándose de la reproducción del estilo de la ciudad con elementos de nueva construcción que tiendan a confundir o a falsear sus valores históricos.
2. El hecho de que un edificio catalogado tenga varios propietarios no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores como exteriores.

Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales de la edificación catalogada (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujiás principales, galerías, cubiertas, etc.) y su restauración deberá ser integral.

Artículo 34. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento

1. Se considera una intervención de conservación y/o de mantenimiento la que tiene por finalidad exclusiva la conservación y el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, evitando el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono, en cumplimiento de las obligaciones previstas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias para los propietarios de inmuebles catalogados, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones, en su caso.
2. Estas intervenciones incluyen las obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.
3. La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento, siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.

Artículo 35. Alcance de las intervenciones de restauración

1. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial, y la volumetría de los elementos originales del edificio, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferentes a las características del edificio.
2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
3. Las obras de restauración o rehabilitación de edificios incluidos en el Catálogo, estarán sujetas a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación, y además a las siguientes precisiones:
 - a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha correspondientes, y destinados a la conservación y recuperación de los elementos de interés característicos.
 - b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.
 - c) La reposición de elementos originales deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

- d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberá utilizarse los mismos materiales originales, así como similares soluciones constructivas.
- e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
- f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 36. Condiciones específicas a cumplir en intervenciones de restauración

Las intervenciones de restauración en edificios incluidos en el Catálogo, además de cumplimentar lo establecido en el artículo anterior y lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, deberán ajustarse también a las siguientes condiciones específicas:

a) Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas.

Siempre que sea posible deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente que la existente en todos los faldones de una misma cubierta.

b) Fachadas:

- Huecos originales: Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose sino las alteraciones que se encuentren permitidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Carpinterías de puertas: En los edificios catalogados como de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.
- Carpintería de ventanas: En los edificios catalogados como de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las

ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los grados o categorías de Protección. No se autoriza la partición simulada de los vidrios de ventanas.

- Puertas para garajes: En los edificios catalogados con alguno de los niveles de protección Integral (Niveles 1 y 2) no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la apertura de huecos, únicamente en muros ciegos (si existen), siempre y cuando el uso al que esté destinada la edificación sea el residencial de vivienda. El hueco de acceso al garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en la fachada, y deberá situarse, como mínimo, a 0,30 metros de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.
- Elementos decorativos y formales: No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de ser necesaria su sustitución, por resultar imposible su reparación, deberán reproducirse las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas.
- Acabado exterior: será pintado o revocado en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos, todo ello de acuerdo a lo que se determine al respecto en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

c) Patios interiores:

Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración. En el caso de edificios catalogados como de protección Integral (niveles 1 y 2) no estará permitido cubrirlos de ninguna forma. En edificios catalogados con protección Ambiental o Parcial podrán cubrirse los patios interiores cuando se admita expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo y siempre que se realice con materiales ligeros, con cubrición de vidrio transparente, y se garantice la circulación continua y permanente de aire, y el acceso para limpieza.

d) Volumen construido y alturas

En los edificios catalogados con protección Integral (niveles 1 y 2) no podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes. En los edificios de protección Ambiental no podrá aumentarse el volumen construido ni las alturas existentes de los elementos a conservar, aunque sí podrá construirse en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de cada edificación. En los edificios de protección Parcial podrá aumentarse el volumen construido y las alturas existentes si así se determina expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo y en las condiciones que se establezcan en cada caso.

e) Jardines y áreas libres interiores (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente. Podrán edificarse únicamente elementos aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el veinte por ciento (20%) de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

f) Forjados

Siempre que sea posible deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por reparación de los existentes o su sustitución por otros similares. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

g) Distribución interior:

En los edificios catalogados con la categoría de protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requieren, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas, y sean respetuosas con lo existente.

Estas condiciones específicas serán de aplicación, cuando proceda, en las obras de consolidación o rehabilitación.

Artículo 37. Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.
2. Las obras de consolidación estarán sujetas a las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación, y en todo caso a las siguientes precisiones:
 - a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada.

Artículo 38. Alcance de las intervenciones de rehabilitación o reforma

1. Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar. También podrán contemplar obras en el exterior, tales como apertura o modificación de huecos y adecuación de cubiertas.

2. En las obras de reforma, la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.
3. Se deben respetar íntegramente los elementos considerados de valor arquitectónico en la ficha correspondiente del Catálogo, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., condicionando el grado de modificación interior.
4. Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en las fichas correspondientes del Catálogo, ajustándose a las condiciones siguientes:
 - a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha del Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, salvo en los casos admitidos en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
 - c) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los tramos de fachada señalados en las fichas del Catálogo. La distribución y proporciones de los nuevos huecos que figuran en estos documentos son de carácter orientativo. En caso de ejecutarse, los huecos nuevos se ajustarán a los modelos protegidos existentes en el conjunto, debiendo atender la composición de los mismos al estilo de la fachada.
 - d) La modificación de huecos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo. Cuando un hueco figure en la ficha del Catálogo como elemento de distorsión, será obligatorio su modificación y, en todo caso, tendrá que ser modificado cuando se realicen en el edificio obras de restauración, reforma, reestructuración y /o remonta. Las dimensiones de los huecos resultantes de las alteraciones permitidas se ajustarán al estilo de la fachada.
 - e) Las cubiertas de los edificios catalogados mantendrán sus características, y los acoples —en su caso— con las nuevas cubiertas se harán según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.

Artículo 39. Alcance de las intervenciones de remodelación o reestructuración

1. Se considera una intervención de remodelación o reestructuración la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura, y modificaciones de los parámetros urbanísticos de altura, ocupación y volumen construido. La remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos que garanticen su correcta integración en el espacio urbano.

2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en las fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligado mantener en este caso la fachada o fachadas con frente a la calle o espacio público.
3. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados con nivel de protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados como de protección Ambiental NIVEL 2.
4. En las intervenciones de reestructuración o remodelación se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
 - b) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo.
 - c) Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.
 - d) En las fachadas deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenanza de cada edificación
5. Las obras de reestructuración se ajustarán a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes, y además, a las siguientes precisiones:
 - a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
 - b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según el nivel de protección y reflejadas en las fichas de catalogación correspondientes, tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.
 - c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes.
 - d) No se podrá modificar la distribución de huecos en la fachada ni las soluciones de cubiertas catalogadas, así como los materiales de ambas, con las excepciones señaladas en las fichas del Catálogo.
 - e) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en prolongación de las zonas señaladas para el mantenimiento del patio interior.

- f) Deberá respetarse el fondo máximo edificable que el planeamiento determine en cada caso.

Artículo 40. Alcance de las obras de remonta

1. Comprende la construcción de nuevas plantas sobre la edificación catalogada, de acuerdo a las condiciones específicas que se determinan en la ficha correspondiente del Catálogo.
2. La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.
3. La altura libre máxima de toda nueva planta, medida —en fachada— de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de cuatro (4,00) metros, siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación o ficha correspondiente del Catálogo.
4. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
5. La disposición de huecos de la remonta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación o en las fichas del Catálogo. Sus proporciones serán conforme a los modelos protegidos existentes, según sea la tipología de fachada catalogada.

Artículo 41. Intervenciones conjuntas

1. Cuando en una misma manzana existan inmuebles catalogados colindantes, se permitirá en ellos la ejecución de obras conjuntas de remodelación, restauración, reforma y remonta, en su caso, sin perjuicio del grado de catalogación de cada uno de los edificios protegidos, así como actuaciones conjuntas en edificios catalogados y los colindantes no catalogados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Las obras deberán ejecutarse con el carácter de actuación o intervención conjunta y a través de un proyecto único, lo que determina que la promoción y ejecución se hará por acuerdo unánime de los propietarios, o titulares de derechos reales de todos los inmuebles catalogados incluidos en el ámbito de la actuación.
 - b) El Proyecto de ejecución único podrá contener situaciones constructivas que resuelvan la necesidad de plazas de garajes, ya sea por la vía de garajes mancomunados o compartidos, o el tratamiento conjunto de otros elementos que puedan ser compartidos entre distintos inmuebles.
 - c) En el caso de que la intervención o actuación conjunta incluya obras de remonta y obras de nueva planta, se exigirá la aprobación de Estudio de Detalle con carácter previo al otorgamiento de la licencia, con el objeto de garantizar una solución

integrada del nuevo volumen con las edificaciones catalogadas y, en su caso, con las contiguas no catalogadas.

- d) El Proyecto de ejecución único y el Estudio de Detalle, en su caso, requerirán informe del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico y de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural, que deberá tenerse en cuenta a los efectos de estudiar la adecuación de la actuación propuesta al cumplimiento de las prescripciones establecidas sobre protección del patrimonio.

Artículo 42. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos

1. Con el fin de fomentar las intervenciones de rehabilitación y de intervenciones para la adecuada conservación y la puesta en valor de los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma o bien la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural, o en su caso el órgano consorcial que actúe si se determina la creación de Área de Rehabilitación Integral, podrán suscribir con los particulares que lo soliciten convenios de intervención concertada en edificios protegidos en los que se describirán las obras a realizar, la participación de los organismos públicos en la gestión y financiación de la actuación y las compensaciones, compromisos y obligaciones que adquieren los propietarios particulares.
2. El compromiso de la Administración municipal en estos convenios de intervención concertada en edificios protegidos podrá limitarse a la asistencia de asesoramiento técnico y jurídico respecto a las obras a proyectar y las tramitaciones administrativas de licencias, autorizaciones y subvenciones o líneas de financiación.
3. El Ayuntamiento y los organismos municipales o consorciales mencionados en el número 1 anterior, podrán acordar con colegios profesionales y/o empresas públicas pertenecientes a otras Administraciones, fórmulas de colaboración para la asistencia en el desarrollo de los convenios de intervención concertada en edificios protegidos que se suscriban.
4. En lo que sea de aplicación, estos convenios se regirán por lo establecido en el Título X del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y por la Ley de Vivienda de Canarias. Sin perjuicio de lo anterior, podrán regularse mediante Ordenanzas Municipales los contenidos, el alcance y los requisitos para garantizar la debida transparencia en el procedimiento de aprobación de los convenios de intervención concertada en edificios protegidos.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR

Artículo 43. Condiciones generales de protección de los recintos o espacios urbanos catalogados

1. En los recintos urbanos protegidos se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y modificaciones que no alteren la forma característica del espacio protegido, a excepción de las piezas de interés existentes en el recinto urbano que deban respetarse.
2. Cuando un elemento urbano de interés se encuentra en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero. En estos casos no podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran.
3. Si se produjesen obras de ampliación o reforma en los espacios urbanos, su trazado se adaptará a las características del espacio original.
4. Además de los usos que le son propios, en los espacios o recintos urbanos protegidos podrá admitirse cualquier otro uso compatible con su integridad y con la conservación del valor a proteger.

Artículo 44. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos

1. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo supone para las edificaciones en él incluidas, o situadas en su entorno inmediato, una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana y del deber de conservación.
2. En los recintos urbanos protegidos se acometerán operaciones integrales encaminadas a rehabilitar el entorno, que contemplen -entre otras actuaciones- el adecentamiento de fachadas, la supresión de los elementos inadecuados, tales como soportes publicitarios instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., la adecuación de las plantas bajas, huecos, antepechos, barandillas, aleros, etc., a las condiciones formales características del edificio.
3. Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido. Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo a las condiciones contenidas en la pertinente Ordenanza Municipal.

Artículo 45. Tratamiento de los espacios libres en los recintos urbanos protegidos

1. Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos, serán los adecuados a su categoría y funciones, utilizándose preferentemente la piedra natural, el hierro de fundición y el bronce.
2. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de elementos separadores, parte de los cuales serán móviles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

3. En el caso de coexistir el tráfico rodado y la circulación peatonal, ha de predominar el espacio destinado a esta última, creándose en los entornos de los edificios declarados Bienes de interés cultural zonas adecuadas para su contemplación.
4. El Ayuntamiento, a través de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno, elaborará un manual de soluciones constructivas para los distintos tipos de espacios y usos, así como de las correspondientes técnicas de ejecución, de acuerdo a lo que al respecto contengan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 46. Condiciones de protección de elementos urbanos catalogados

1. No se permitirá la modificación del emplazamiento del elemento catalogado cuando se trate del original del elemento singular a proteger o cuando, aun sin ser original, forma ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en el ambiente urbano de la misma.
2. Las excepciones a lo expresado en el apartado anterior deberán ser aprobadas por el órgano municipal competente, tras un estudio razonado que justifique al menos que se produce una de las siguientes circunstancias:
 - a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.
 - b) Tratarse de la reinstalación en un emplazamiento anterior.
 - c) Probarse que la reinstalación en un nuevo emplazamiento permitirá mejorar su observación.

Artículo 47. Actuaciones permitidas en elementos urbanos catalogados

1. Las actuaciones permitidas serán las de mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el elemento singular demande.
2. Las obras de consolidación y restauración requerirán la elaboración de un proyecto, con los estudios complementarios correspondientes, redactado por técnico competente según sea el inmueble a consolidar o restaurar.
3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original o reproducciones que permita conocer la disposición de partes originales, se permitirá la reposición de estos elementos.
4. El contenido de los tipos de obras será el definido en el Capítulo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en lo que sea de aplicación según la clase de elemento protegido.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 48. Aplicación específica del deber de conservación de los edificios

1. La catalogación de un edificio determina la aplicación preferente de lo dispuesto en la legislación aplicable sobre el deber de conservación de las edificaciones.
2. La declaración de estado de ruina de un inmueble catalogado delimita de forma específica el deber de conservación por parte de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros.
3. La declaración de ruina no obliga a la demolición del edificio, por lo que no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados, salvo en caso de ruina inminente. La Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluidos el valor del terreno. En el caso del edificio propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación corresponderán íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.
4. Incluso el colapso de más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de una edificación catalogada con protección Integral o Ambiental, no supone, automáticamente, la posibilidad de autorizar su demolición, ya que, en estos casos, el valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina.
5. La autorización de demolición de edificios catalogados que se declaren en estado de ruina inminente, deberá señalar la obligación de mantener -en la nueva edificación que se levante en el mismo solar- los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En todo caso, si es inevitable la demolición de un edificio catalogado, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar ni la edificabilidad asignada a la zona de edificación en que se encuentre, ni en todo caso la existente en la ficha del Catálogo del inmueble protegido.
6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
7. Los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Anejo se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser

previamente requerido por la vía de apremio, y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que se decida la expropiación total del inmueble.

Artículo 49. Órdenes de ejecución para conservación, consolidación y mantenimiento

1. Las órdenes de ejecución son actos administrativos por los que se ordena a los titulares de los terrenos e edificaciones realizar las actuaciones necesarias para cumplir los deberes de conservación y rehabilitación establecidos en legislación urbanística aplicable, en el artículo 36 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en el artículo 52 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de interesado, a los propietarios de terrenos y edificaciones, la ejecución de las obras necesarias para su conservación y para el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. El órgano municipal competente o, en su caso, el del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, y rehabilitación de edificios catalogados deteriorados o en condiciones deficientes para garantizar su uso y conservación, a instancias de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y de su entorno de interés cultural, o de los particulares.
4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá ordenar la realización de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente urbano y de los elementos urbanos singulares catalogados.

Artículo 50. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

1. El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 268 de la LSyENPC, podrá ordenar, por motivos de interés turístico, cultural o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en el suelo urbano de interés cultural.
2. Se podrán ordenar las obras de conservación y reforma, entre otras, en:
 - a) Las fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de terrenos colindantes, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Se podrá imponer la apertura de huecos, eliminación de elementos distorsionantes o el adecentamiento adecuado de fachadas y medianerías.
 - b) Los Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran incluidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble, y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se harán en su caso con cargo a fondos de la

Administración que ordene su ejecución, cuando sea rebasado el deber de conservación o se obtengan mejoras de interés general.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación y de acuerdo a lo dispuesto por la normativa aplicable.

Artículo 51. Supresión de elementos añadidos.

1. En cualquiera de los niveles de protección, y cuando la conveniencia de tal medida se deduzca del Informe que al respecto emita la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, según lo especificado en la ficha correspondiente y sin perjuicio de que tal elemento se encuentre amparado en licencia municipal.
2. El Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de licencias a la demolición de elementos añadidos, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

Artículo 52. Efectos de las órdenes de ejecución y de su incumplimiento.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos. Así mismo, y en el supuesto de que sea preciso un proyecto técnico, el propietario deberá aportar una copia del mismo visada por el Colegio profesional competente. Cuando se considere necesario un proyecto, las obras no se considerarán concluidas hasta que no se haya aportado el certificado final de obra. Si no se hubiese exigido proyecto, se verificarán por los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno una vez comunique el propietario la finalización de las obras.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación, habilitará al Pleno del Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas contempladas para estos supuestos en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales correspondientes, entre ellas:
 - Ejecución subsidiaria a costa del obligado a ejecutarla
 - Declaración del inmueble en situación de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario.
 - Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 53. Determinaciones generales sobre Patrimonio Arqueológico

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma los bienes muebles o inmuebles y los elementos susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, de conformidad con lo expresado en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos relacionados con ellos.
3. Se consideran prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos mencionados en el apartado anterior.
4. Son hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Arqueológico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otro tipo.
5. Los edificios incluidos en el grado de protección integral NIVEL 1 serán objeto de prospecciones arqueológicas, para determinar la necesidad o no de realizar excavaciones arqueológicas.

Artículo 54. Carácter de dominio público del Patrimonio Arqueológico

1. Los objetos arqueológicos, en especial los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de Patrimonio Histórico.
2. Al tratarse de bienes de dominio público y de interés cultural, según la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los objetos obtenidos en la realización de excavaciones o prospecciones arqueológicas serán entregados a la Administración competente debidamente inventariados.

Artículo 55. Condiciones de uso del Patrimonio Arqueológico

Los terrenos donde se localicen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico, cumplirán las condiciones de uso propias del espacio libre o de la zona de edificación o edificio catalogado en que se sitúen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección, sin perjuicio de la aplicación de cuantas medidas se determinen para garantizar su conservación.

Artículo 56. Condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico

1. En las zonas donde esté probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, previo a la solicitud de licencia de obras, se aplicarán las siguientes condiciones:
 - a) Será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente.
 - b) La excavación deberá contar con el permiso de la Administración correspondiente, quien determine las condiciones en que ha de realizarse.
 - c) Efectuada la excavación, el organismo competente de la Administración emitirá un informe con el que se podrá solicitar licencia de obras.
 - d) El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.
 - e) Si la necesidad de conservar restos arqueológicos en el sitio, es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela, el Ayuntamiento deberá compensar el aprovechamiento perdido, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y en la legislación aplicable sobre Expropiación Forzosa.

2. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:
 - a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a su conservación in situ, sin posibilidad de ejecutar la obra prevista.
 - b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.
 - c) Que una vez realizada la excavación pueda trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CAPACIDAD PARA EDIFICAR Y EDIFICABILIDAD

Artículo 57. Capacidad para edificar

1. La capacidad para edificar en una parcela o solar situado en el suelo urbano consolidado de interés cultural está condicionada por la calificación urbanística, por la adquisición del derecho a edificar de acuerdo a la legislación aplicable, y por las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el planeamiento. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y con cuyo cumplimiento se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y la eficacia del ejercicio del derecho a edificar, condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable por razón de la actividad a que se destine la edificación.
2. Son edificables las parcelas que, cumplimentando las condiciones expuestas del apartado anterior, cumplen con las determinaciones y requisitos de gestión y urbanización establecidos en la legislación de suelo, en la de ordenación del territorio y urbanística, y en el Plan General de Ordenación al que pertenece este Anejo. En consecuencia, en el suelo urbano consolidado de interés cultural, la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo a lo regulado en la legislación urbanística aplicable y en su desarrollo reglamentario.
3. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.
4. En las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado de interés cultural que tengan pendiente de ultimar algún elemento de la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda, será preciso, en todo caso, la previa o simultánea ejecución completa de las obras de urbanización y la realización de las actuaciones que resulten necesarias para adaptar las parcelas a la ordenación.
5. Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan tal supuesto.
6. A efecto de lo dispuesto en los números anteriores, las obras de urbanización no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino también todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Artículo 58. Aplicación de las determinaciones sobre la edificabilidad

1. Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden materializarse en una parcela y delimitan el contenido del derecho de propiedad. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las de sustitución que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes.
2. La edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante:
 - a) El valor absoluto o edificabilidad máxima.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
3. La superficie edificada es aquella superficie construida por plantas, que computa a efectos de edificabilidad, de acuerdo a lo que se establece en los artículos siguientes. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas bajas y superiores que componen el edificio.

Artículo 59. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal. Su determinación se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.
2. Se distinguen dos formas de expresar el coeficiente de edificabilidad, según se trate de subámbitos o unidades y de parcelas:
 - a) Coeficiente de edificabilidad bruta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable admitida en un subámbito o en una unidad especial de referencia y la superficie total de suelo incluido en el recinto delimitado al efecto.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo de una parcela en concreto.

Artículo 60. Cómputo de la superficie edificada o edificable

1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los planos de fachada de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la de los cuerpos volados computables de acuerdo a las presentes normas.

2. En el cómputo de la edificabilidad por planta quedan excluidos los siguientes elementos, salvo que en las condiciones particulares de las zonas de edificación se estableciera otra determinación:
 - a) Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s hasta un máximo de cinco (5) metros de distancia.
 - b) Las plantas bajas o intermedias diáfnas, salvo las partes cerradas incluidas en dicha planta, aunque sí computarán a efectos del cómputo del número máximo de plantas que determina la altura máxima permitida.
 - c) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.
 - d) Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
 - e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y no constituya escalera principal.
 - f) Los elementos ornamentales en cubierta.
 - g) La superficie del espacio bajo cubierta inclinada, cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio o su altura libre interior no reúna las condiciones de habitabilidad que fija la normativa sectorial.
 - h) Los cuerpos volados abiertos.
 - i) En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.
3. En las plantas de sótano la superficie edificada no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad, salvo en los casos en que sea permitida la apertura de huecos hacia el exterior y dicha planta de sótano se destine a un uso lucrativo no contemplado como uso complementario del principal con carácter obligatorio, de acuerdo a las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General.

Artículo 61. Cuerpos volados computables

1. A los efectos de aplicar la regulación contenida en el artículo anterior, se entiende por cuerpos volados, todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

2. Los cuerpos volados admisibles en el suelo urbano de interés cultural se clasifican en los tipos de cuerpos volados cerrados, semicerrados y abiertos, a efectos de su autorización y del cómputo de su superficie edificada, según las siguientes definiciones generales:
- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que deberán ser necesariamente acristalados, al menos, en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada.
 - b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.
 - c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores, que deberán ser necesariamente acristalados o sin cerramiento fijo, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62. Aplicación de las condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en este capítulo deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reforma, reestructuración y remonta, salvo indicación en contra de la regulación particular de las Zonas o tipologías de Edificación recogidas en los capítulos siguientes de este título o en las fichas del Catálogo.
2. La edificación deberá satisfacer, además, la normativa técnica aplicable a la edificación y las condiciones sobre los usos a los que se destinen el edificio o los locales contenidas en el Título Quinto de las presentes Normas, en la normativa sectorial aplicable según la actividad y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
3. La edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que se establecen en los Planos de Ordenación del presente Anejo y las que se establezcan, en su caso, en el instrumento de planeamiento que lo desarrolle y en el Catálogo. Sin embargo, las disposiciones de este Título no serán de aplicación obligatoria en los edificios catalogados.
4. Las condiciones generales de la edificación y las determinaciones que le sean aplicables de acuerdo a las presentes Normas deben complementarse con la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales de Edificación y, en su caso, en las Ordenanzas Ambientales.

Artículo 63. Relación entre parcela y edificación

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Normativa y a la regulación que contenga la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 64. Obras de nueva planta

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de la edificación precedente. También se considerarán como tales los casos de obras en edificios en los que, aun cuando resten algunos elementos arquitectónicos que se conserven, éstos no sean condicionantes sustanciales de la nueva construcción.

Artículo 65. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación será el resultante de aplicar las disposiciones y parámetros urbanísticos correspondientes a la manzana en la que se encuentre localizada la parcela, recogidos en los correspondientes Planos de Ordenación y de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Artículo 66. Altura máxima permitida

1. Las alturas máximas permitidas en cada manzana o parcela se encuentran recogidas en el Plano de ordenación O-6 del presente Anejo, así como en las referencias de la altura reguladora plasmada respecto a los alzados contenidos en los alzados incluidos en los planos de ordenación O-7, y están determinadas en función de las características de la edificación consolidada y del número de plantas y el valor existente en la manzana de la que se trate o en la que se encuentra situada la parcela.
2. Las alturas máximas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del nivel del forjado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero caso de que sea inclinada.
3. En relación con los apartados anteriores del presente artículo, la altura de la edificación se determina por el número de plantas, o por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con los datos que se expresan a continuación, y sin perjuicio de la adaptación de la altura en metros resultante de la regulación de supuestos específicos contenida en el artículo siguiente:
 - UNA planta y/o 4,00 m.
 - DOS plantas y/o 7,50 m.
 - TRES plantas y/o 11,30 m.
 - CUATRO plantas y/o 14,70 m.
 - CINCO plantas y/o 18,10 m.
 - SEIS plantas y/o 21,50 m.
 - SIETE plantas y/o 24,90 m.
 - OCHO plantas y/o 28,30 m.
 - NUEVE plantas y/o 31,70 m.
 - DIEZ plantas y/o 35,10 m.
4. La altura se medirá en el conjunto de la fachada, de acuerdo a los alzados normativos y al número de plantas que figura para cada manzana o parcela en los planos de ordenación pormenorizada del presente Anejo. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a tres (3) metros, la altura máxima se medirá según lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

5. En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente.
6. Se permitirá reducir la altura de edificación establecida en la primera crujía de fachada cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 67. Altura de las plantas

1. La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y setenta centímetros (2,70 metros).
2. La altura libre mínima de la planta baja, cuando se destine a usos dotacionales y usos terciarios con acceso público abierto, será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 metros).
3. La altura libre máxima de la planta baja destinada a usos dotacionales y de equipamiento y a usos terciarios, industriales compatibles o de Hotel, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros). Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta en el cómputo del número máximo de plantas.
4. Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótano serán de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros).
5. En casos de rehabilitación de edificaciones existentes, se podrá destinar la edificación a uso residencial, público o comercial, aunque no se alcance la altura mínima establecida en este artículo.
6. Las determinaciones normativas recogidas en los números anteriores podrán ser desarrolladas, ajustadas, completadas y concretadas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 68. Entreplantas

Se autorizará la incorporación de entreplantas en edificios de nueva construcción sólo en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 69. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta

1. Podrán construirse tantas plantas de sótano como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones colindantes. Para ello, será obligatorio realizar un estudio geotécnico redactado por técnicos competentes en el que se recoja la solución constructiva más adecuada para las plantas de sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución.
2. Podrán construirse semisótanos únicamente para viabilizar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigida en estas Normas o para el uso de garaje una vez que se cumpla con el número obligatorio de plazas de garaje a realizar. La altura del semisótano sobre la

rasante, tomada en el punto medio de la fachada, contará a los efectos de la altura total del edificio.

Artículo 70. Condiciones de la dotación de Aparcamientos

1. En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio el establecimiento de una dotación mínima de un aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación, siendo esto aplicable a cualquier uso en solares o parcelas de superficie igual o mayor de trescientos (300) metros cuadrados en los que puedan inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro.
2. La construcción de garajes para aparcamiento de vehículos se ajustará a la normativa específica de aplicación y a las disposiciones contenidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
3. En los edificios de uso público o que contengan actividades de libre acceso al público, del total de plazas de aparcamiento de vehículos deberá reservarse el número de plazas para personas con movilidad reducida que resulte de lo establecido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, aprobado por Decreto 227/1997.
4. Los elementos de control y seguridad, tales como cierres, alumbrado de señalización y pulsadores de iluminación general, regulación del tiempo de encendido y sistemas de alarma y extinción, contrastarán su idoneidad para personas con movilidad reducida en cuanto al alcance, tiempos y fuerza física.

Artículo 71. Tipologías o zonas de edificación

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición dentro de la parcela y partiendo de las tipologías edificatorias recogidas en el artículo 15 de las Normas urbanísticas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes zonas de edificación o tipologías:
 - Edificación Intensiva, asimilable a la tipología edificatoria con igual denominación en las Normas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.
 - Edificación Semi-Intensiva, asimilable a la tipología edificatoria con igual denominación en las Normas del Plan Operativo del Plan General de Ordenación.
2. En el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo aparece señalada la tipología o zona de edificación aplicable en cada manzana o parcela del suelo urbano consolidado de interés cultural, sin perjuicio de las siguientes especificaciones:
 - en los edificios catalogados y en sus parcelas, señalados en el Plano de ordenación O-8, se aplicarán las condiciones recogidas en las fichas respectivas del Fichero del

Catálogo y en el Título Tercero de las presente Normas, según su nivel de protección.

- en las parcelas y edificaciones determinadas con uso de Hotel o en el Plano de ordenación O-4, se aplicarán las condiciones particulares de la tipología de Edificación Intensiva, contenidas en el capítulo siguiente, y las alturas máximas determinadas en los planos de ordenación correspondientes. Si este uso se determina para un edificio catalogado, será de aplicación lo expresado en el párrafo anterior.
- en las parcelas y edificaciones calificadas como Equipamiento, cualquiera que sea su uso concreto, se aplicarán las condiciones particulares de la tipología de Edificación Intensiva, contenidas en el capítulo siguiente, y las alturas máximas determinadas en los planos de ordenación correspondientes, o bien se mantendrán las condiciones propias de la edificación existente. Si el Equipamiento se ubica en un edificio catalogado, será de aplicación lo establecido anteriormente para este supuesto.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA Y SEMI-INTENSIVA

Artículo 72. Tipologías de Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. Se entiende por tipología o zona de Edificación Intensiva la edificación adosada a todos los linderos y conformando fachada alineada a la vía pública. Según disponga el presente Anejo y las Ordenanzas Municipales de Edificación, las edificaciones de esta tipología podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y la parcela podrá ser ocupada totalmente o su ocupación limitarse al fondo edificable que en su caso se establezca.
2. Se entiende por tipología o zona de Edificación Semi-intensiva la edificación adosada a los linderos laterales y que se presente alineada a la vía pública. Según disponga el presente Anejo y las Ordenanzas Municipales de Edificación, las edificaciones de esta tipología podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y la parcela sólo podrá ser ocupada hasta el fondo edificable que se haya establecido.

Artículo 73. Condiciones de la parcela en la tipología de Intensiva

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación, se entiende por parcela mínima en la tipología de Intensiva aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las condiciones de habitabilidad legalmente establecidas, una vivienda que cumpla con las dimensiones mínimas requeridas.
2. A efectos de las operaciones para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas en este Anejo, o de segregaciones y agregaciones obligadas por la existencia de parcelas que no cumplan el apartado 1 de este artículo, las parcelas o unidades susceptibles de edificar en Edificación intensiva deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela será de cien (100) metros cuadrados.
 - b) La longitud de fachada no será inferior a seis (6) metros.
 - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.
3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior las parcelas que se destinen a servicios o infraestructuras.
4. Al objeto de conservar en lo posible el parcelario actual del suelo de interés cultural, en parcelas con esta tipología no se permiten segregaciones de parcelas, excepto en las unidades especiales para actuaciones de renovación.

Artículo 74. Condiciones de la parcela en la tipología de Edificación Semi-intensiva

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación, las parcelas o unidades susceptibles de edificar en la tipología de Edificación Semi-intensiva, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.
 - b) La longitud de fachada no será inferior a seis (6) metros.
 - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.
2. Se exceptúan de lo regulado en el apartado anterior las parcelas destinadas a dotaciones, servicios e infraestructuras.

Artículo 75. Retranqueo en Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. En el presente Anejo se respetan los retranqueos existentes en la situación de Edificación Intensiva con independencia del uso y acceso público a dichos espacios.
2. Cuando se produzca, el retranqueo delantero (o retranqueo a la alineación exterior) será de tres (3) metros, pudiendo aumentarse en el supuesto de actuación unitaria y siempre que sea igual para todo un lado de la manzana.
3. El retranqueo en Edificación Semi-intensiva, de acuerdo a lo regulado en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, serán de dos (2) metros a los linderos y ajustándose la edificación a la alineación a la vía o alineación exterior determinada en el Plano de ordenación O-3.
4. En caso de promociones conjuntas de viviendas adosadas, con proyecto de ejecución único, los retranqueos a linderos previstos en el apartado anterior para Edificación Semi-intensiva se aplicarán con respecto a la edificación completa proyectada, con las condiciones específicas que en su caso se determinen en la Ordenanza Municipal de Edificación y siempre que se respete una longitud máxima de fachada de treinta (30) metros.
5. El uso del espacio resultante de los retranqueos será el que determinen las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 76. Alineaciones interiores en Edificación Intensiva y Semi-intensiva

1. Se entiende por alineaciones interiores en una manzana las líneas que limitan el fondo de las edificaciones previstas.
2. Según se determinan en los planos de ordenación detallada, las alineaciones interiores pueden ser obligatorias o máximas. En el caso de patio de manzana no accesible públicamente, dichas alineaciones interiores se considerarán máximas, siendo obligatorias en los restantes casos.
3. Las alineaciones vienen definidas en los planos de ordenación detallada. Si no se refleja distancia alguna, es que la alineación interior está definida por límites de propiedad o de edificación existente.

Artículo 77. Patios de Manzana en Edificación Intensiva

1. Los patios de manzana tendrán el uso de jardín, como espacio libre privado, y deberán ajardinarse en las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. En los patios de manzana donde se permitan construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento, la cubierta de aquéllas serán de forma que permitan el ajardinamiento en la superficie que establezcan las Ordenanzas Municipales de Edificación. El nivel de la cubierta en el patio de manzana no sobrepasará el nivel del techo de la planta baja del edificio.
3. En ningún caso se permitirá presentar medianeras ciegas a los patios de manzanas.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Artículo 78. Uso principal del suelo urbano consolidado de interés cultural

El uso principal que se determina en la ordenación estructural del Plan General para el suelo urbano consolidado de interés cultural es el Residencial.

Artículo 79. Ordenación y definición de los usos pormenorizados

1. De acuerdo al artículo 6.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General, se definen como usos pormenorizados la concreción de los usos principales mediante la agrupación de actividades, entendiéndose por actividad el conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realizan. En tal sentido, los usos pormenorizados son las categorías en las que se dividen los usos principales, dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y a través de ellos se determina el uso principal de las delimitaciones de los recintos y espacios edificados, en su caso, establecido a través de la ordenación pormenorizada, es decir, el uso al que se destinan las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones.
2. Los usos pormenorizados contemplados en el presente Anejo responden a lo establecido en el artículo 6.3 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, por lo que -dada la singularidad del suelo urbano consolidado de interés cultural- se clasifican según su función, y en aplicación del artículo 276 de las Normas del PIOLP, en equipamientos, infraestructuras, de actividades económicas, turístico y residencial, que a su vez se pormenorizan en clases, categorías y tipos, tal como se detalla en los artículos siguientes del presente Título, desarrollando en cada caso –como permite el citado artículo 6.3 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO- las matizaciones y especificidades establecidas en este Anejo para el suelo urbano de interés cultural.
3. En los siguientes capítulos del presente Título se establecen las condiciones de admisibilidad y las determinaciones sobre usos compatibles complementarios y usos compatibles autorizables aplicables a los diferentes usos pormenorizados que conforman los grupos de usos principales contemplados en el Plan General, distinguiendo las categorías de los usos pormenorizados específicos que se permiten implantar en el ámbito objeto del presente Anejo.
4. Para la definición concreta de los usos pormenorizados admitidos en el suelo urbano de interés cultural se hace remisión expresa a los artículos correspondientes de las Normas del PIOLP y de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General, en lo que concierne a las categorías de usos pormenorizados que se contemplan en el presente Anejo. No obstante, en los siguientes capítulos, dedicados a los respectivos usos, se contienen aquellas especificaciones que describen las singularidades que puede tener una actividad al desarrollarse en suelo urbano de interés cultural.

5. Respecto a los usos de espacios libres públicos, dotaciones e infraestructuras establecidos como Sistemas generales en la ordenación estructural del Plan General o que conforman las redes de sistemas locales, en los Planos de ordenación O-4, O-4.1 y O-4.2 del presente Anejo se señalan las parcelas y edificaciones afectadas con tal calificación. En el caso de los Sistemas generales se representan los contemplados en la ordenación estructural del Plan General.
6. En todo lo no regulado en el presente Título serán de aplicación las disposiciones correspondientes de las Normas del PIOLP, de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 80. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados

1. Las condiciones de los usos pormenorizados son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en una parcela, en un espacio o recinto delimitado al efecto o en una edificación, por lo que deberán cumplir simultáneamente las condiciones referidas a cada una de las actividades que pretendan desarrollarse, con independencia del carácter compatible que puedan tener respecto al uso principal asignado a la parcela, espacio o edificación.
2. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones que se establezcan con relación a la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Así mismo, será de aplicación la normativa sectorial que corresponda según el uso de que se trate y, en su caso, la legislación reguladora de las actividades clasificadas y las medidas de carácter ambiental, además de lo que determinen las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables.
3. Las condiciones de los usos pormenorizados contenidas en el presente Título se aplicarán sin perjuicio de las disposiciones de protección del patrimonio establecidas en estas Normas y de las determinaciones que contengan en su caso las fichas del Catálogo.
4. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio, de acuerdo a lo expresado en el número 1 anterior, el uso deberá ser compatible con el uso principal, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a un uso compatible deberá cumplir las condiciones que sean de aplicación a cada actividad.

Artículo 81. Zonificación de los usos en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. La zonificación de usos pormenorizados se contiene en el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo, en el que se fija el uso pormenorizado establecido como principal en las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones, con referencia a los usos pormenorizados susceptibles de tener tal condición o carácter, que son en concreto:
 - usos de carácter lucrativo: uso Residencial (distinguiéndose en este caso la tipología o zona de edificación y los espacios libres privados); uso Turístico de Hotel urbano, en parcela exclusiva, y de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, en edificio incluido en el catálogo de protección de acuerdo a la normativa sectorial

de aplicación; uso de actividades económicas, terciario, comercio minorista, en parcela exclusiva; y uso de Equipamiento, en parcela exclusiva destinada a los usos dotacionales que pueden tener tal condición.

- usos dotacionales y de equipamientos: Docente, Servicios y Protección (Servicio Público y Administración pública), Sanitario-asistencial, Sociocultural y Religioso.
 - usos de espacios libres públicos: Espacio Libre de Parque urbano, Espacio Libre público (zonas verdes), Espacio Libre de Plaza, Espacio Libre de Plaza con aparcamiento subterráneo, Espacio Libre de Áreas ajardinadas y Espacio libre de protección paisajística-cultural.
 - usos de Infraestructuras: Viario rodado, aceras y vías peatonales.
2. Los restantes usos pormenorizados recogidos en el esquema de clasificación de los usos incluido en el artículo siguiente y que no aparecen reflejados en el Plano de ordenación O-4, se contemplan en principio con el carácter de usos compatibles complementarios y/o de usos compatibles autorizables, sin perjuicio de que puedan admitirse como uso principal de una manzana, parcela, espacio o edificación a través de la obtención de la correspondiente licencia de cambio de uso, o mediante modificación o revisión parcial del planeamiento, siempre que se cumplan las condiciones requeridas en estas normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes y no exista una prohibición expresa de su implantación en el suelo urbano consolidado de interés cultural.

Artículo 82. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados

1. Los usos principales sobre los que se estructura el esquema básico de la clasificación de los usos pormenorizados contemplados en el presente Anejo, son los siguientes: Residencial, Turístico, Uso de Actividades Económicas (Industrial y Terciario), Usos de Equipamientos (Espacios libres públicos, Dotaciones y de Equipamientos) y Usos de Infraestructuras.
2. El esquema básico de clasificación sistemática de los usos pormenorizados admitidos en suelo urbano consolidado de interés cultural, por referencia al uso principal al que pertenecen, en consonancia con los artículos correspondientes de las Normas del PIOLP y de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, es el que se contiene en el siguiente cuadro:

| Usos principales | Usos pormenorizados en SUCIC | |
|--------------------|------------------------------|--|
| Residencial | Unifamiliar | de vivienda libre |
| | | de vivienda protegida |
| | Colectiva | de vivienda libre: unifamiliar agrupadas; vivienda plurifamiliar |
| | | de vivienda protegida |
| | Residencia comunitaria | |

| Usos principales | | Usos pormenorizados en SUCIC |
|--|--------------------------------------|--|
| Turístico: | | Establecimiento hotelero: Hotel urbano (o de ciudad) y Hotel Emblemático en edificio catalogado |
| | | Establecimiento extrahotelero: Casa Emblemática en edificio catalogado y apartamentos existentes. |
| Uso de actividades económicas (Terciario) (ver definiciones en art. 9, b) de las NOP del Plan Operativo del PGO) | | Comercio minorista (en las categorías de Local comercial y Agrupación comercial) |
| | | Oficina (en categoría de Local de oficina, Edificio de oficinas y despacho profesional) |
| | | Hostelería (según Ordenanzas Municipales) |
| Uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento) (ver definiciones en art. 9, a) de las NOP del Plan Operativo del PGO) | | Actividades de carácter artesanal y oficios artísticos (Categoría I. b) del art. 9 NOP del PGO) |
| | | Almacenaje minorista (Categoría II. b) del art. 9 NOP del PGO) |
| | | Taller mecánico o de reparación (Categoría II. a) del art. 9 NOP del PGO) |
| Uso de Equipamientos | Espacios Libres Públicos | Parque urbano |
| | | Espacio libre público – Zona verde |
| | | Plaza |
| | | Plaza con Aparcamiento en el subsuelo |
| | | Área ajardinada |
| | | Espacio libre Paisajístico – Cultural |
| | Dotaciones y Equipamientos | Docente |
| | | Sociocultural |
| | | Servicio Público de Administración Pública (comprende Justicia y Seguridad y Protección) [sólo como Dotación] |
| | | Sanitario-asistencial |
| | | Deportivo |
| | | Otros Servicios públicos comunitarios |
| | | Religioso [sólo como Equipamiento] |
| Uso de Infraestructuras de Servicios | Hidráulica de tratamiento de agua | |
| | Hidráulica de almacenamiento de agua | |
| | Hidráulica de drenaje (saneamiento) | |
| | Energía | |
| | Telecomunicaciones | |
| | Residuos | |
| Uso de Infraestructuras Viarias y de Transporte | Sistema viario (red viaria) | Viario rodado y aceras |
| | | Vías Peatonales |
| | Aparcamiento público | |
| Uso de Esparcimiento | | Esparcimiento en espacios adaptados, en los tipos admisibles en el SUCIC (según art. 14, b) de las NOP del PGO). |

Artículo 83. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados

1. En concordancia con el artículo 275 de las Normas del PIOLP y de acuerdo a lo expresado en el artículo 6.2 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, y según su intensidad y prevalencia en relación con la ordenación, los usos pormenorizados pueden tener el siguiente carácter:

- a) **Uso principal:** es el uso pormenorizado que se determina como predominante y característico de una determinada área, edificación o parcela, o de un espacio delimitado al efecto.
- b) **Usos compatibles:** son todos aquellos que, por no ser contradictorios con el uso principal, dependiendo de su grado de implantación en una edificación o parcela, se admiten como complementarios o pueden coexistir en armonía con el uso principal, e incluso sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones, en los supuestos previstos en estas Normas o en las fichas de las actuaciones urbanísticas, teniendo la consideración en estos casos de usos alternativos.

Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

- Usos compatibles complementarios: son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad funcional al área o edificio donde se implanten. Se trata de usos compatibles cuya introducción o mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los valores y recursos presentes en cada zona y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.
- Usos compatibles autorizables: Se trata de usos compatibles sin repercusión especial en la zona. Entre ellos se distinguen:
 - 1) Usos compatibles autorizables sin limitaciones. Son aquellos a los que no se le exigen condiciones para su admisión por no perturbar su implantación los usos principales y el resto de los usos compatibles complementarios o autorizables.
 - 2) Usos compatibles autorizables con limitaciones. Son aquellos para los que se determinan condiciones para su admisión, para asegurar que su implantación no perturba la de los usos principales y el resto de los compatibles.
- c) **Usos prohibidos:** son aquellos para los que, en su caso, se determina una prohibición expresa por ser incompatibles con el uso principal o por considerarse inadecuados con carácter general al definir la admisibilidad de un uso respecto a otro. Se entenderá que tienen este carácter los usos que no aparezcan expresamente citados como principales o compatibles en la regulación de los respectivos usos pormenorizados contenida en el presente Título o, en su caso,

cuando así se determine en la ficha de las actuaciones urbanísticas anexas a estas Normas.

2. En función del régimen de admisibilidad, los usos pormenorizados pueden ser:
 - a) Usos obligatorios: se entiende por tales, los que califican cada parcela o inmueble como uso principal, de acuerdo a los planos de ordenación correspondientes, y que no son susceptibles de ser sustituidos por otro uso alternativo, salvo que se tramite al efecto una modificación puntual del planeamiento.
 - b) Usos alternativos: son aquellos usos complementarios que pueden sustituir total o parcialmente al uso establecido como principal, conforme a lo expresado en el apartado 1, b) anterior, sin que tal cambio se considere modificación del planeamiento, siempre que la sustitución se realice de acuerdo a las condiciones contempladas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
3. En función de su relación con el uso principal, los usos pormenorizados compatibles pueden ser:
 - a) Usos vinculados: son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable con el uso principal, por ser necesarios para la correcta operatividad del uso principal por venir impuesto por la normativa urbanística o sectorial de aplicación o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente. De acuerdo a lo expresado en el artículo 6.2 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, estos usos se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al uso principal de que se trate.
 - b) Usos auxiliares: son los que pueden coexistir con el uso principal, mejorando su funcionamiento, y que se admiten sin previa determinación expresa al no constituir en sí mismos una categoría susceptible de adscribirse a un uso pormenorizado específico.

Artículo 84. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada

1. Los usos determinados como principales en la ordenación contenida en este Anejo podrán sustituirse a través de la correspondiente comunicación previa de cambio de uso, según lo establecido en el artículo 332.1.d) de la LSyENPC, sin necesidad de modificar el planeamiento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Que el cambio sea a alguno de los usos determinados como alternativos respecto al uso principal que se sustituye.
 - b) Que se justifique dicho cambio por ser coherente con el Modelo de ordenación y objetivos del Plan General en relación al suelo urbano de interés cultural.
 - c) Que se garantice el cumplimiento riguroso de las exigencias que se deriven de la normativa sectorial aplicable y de las Ordenanzas Municipales que resulten

aplicables.

- d) Que se cumpla la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigible al nuevo uso a implantar como principal.
 - e) Que en la solicitud y en el expediente de tramitación de la licencia de modificación o cambio de uso, consten los documentos y trámites que establezca la legislación aplicable y las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En los edificios incluidos en el Catálogo, la sustitución del uso principal por un uso alternativo deberá cumplir además el régimen de usos e intervenciones establecido en estas Normas.

Artículo 85. Uso y régimen urbanístico del subsuelo

1. El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. En el caso de ser autónomo, el uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela, pudiendo admitirse con tal carácter los siguientes: aparcamientos subterráneos, equipamientos de actividades que puedan desarrollarse en tales condiciones, Infraestructuras de servicios, actividades productivas, logísticas y de almacenamiento en las categorías y en las condiciones admitidas en este Anejo, y todos aquellos autorizables según la normativa sectorial aplicable y que se permitan en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.
2. De acuerdo con lo establecido en la LSyENPC, el subsuelo de los sistemas locales y generales se presume de dominio y uso público, por lo que su ocupación queda supeditada a la pertinente autorización o concesión de utilización del dominio público, salvo en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa.
3. En consecuencia con lo expresado en los números anteriores, los aparcamientos previstos en el subsuelo de espacios libres públicos tendrán la consideración de dominio público sin perjuicio de lo que se establezca para su explotación en la oportuna concesión administrativa, salvo que se constituya complejo inmobiliario y tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; todo ello sin perjuicio del supuesto regulado en el artículo 16, a) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.

CAPÍTULO II. USOS DE EQUIPAMIENTOS

SECCIÓN 1ª. USOS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 86. Categorías del uso de Equipamientos en suelo urbano de interés cultural

1. En consonancia con el artículo 276.3 de las Normas del PIOLP y con el artículo 13.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, los usos de equipamientos son las actividades de carácter social y comunitario, de índole colectiva o general, o bien constituyen la práctica de actividades propias de la vida en sociedad, con sus correspondientes instalaciones, y siempre de uso abierto al público o de utilidad comunitaria, o bien dirigido a círculos indeterminados de personas.
2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, las parcelas y edificaciones calificadas como Equipamiento para usos dotacionales se determinan como Dotación pública (D) y sólo pueden ser de titularidad pública con carácter de dominio público y las edificaciones no computan a efectos de la edificabilidad lucrativa ni del aprovechamiento urbanístico.
3. Las parcelas y edificaciones calificadas para usos dotacionales y de equipamiento que se determinen como Equipamiento (E) pueden ser de titularidad privada o de titularidad pública con carácter patrimonial, y computan en la edificabilidad lucrativa y el aprovechamiento urbanístico.
4. Los usos dotacionales y de equipamientos se considerarán Dotación pública (D) salvo que se determinen expresamente como Equipamiento (E), y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos a través de la pertinente concesión administrativa. En cualquier caso, el uso de Administración Pública siempre será Dotación pública y el uso Religioso siempre tendrá la consideración de Equipamiento.
5. Atendiendo a la naturaleza de las actividades y servicios que conllevan, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen como usos pormenorizados las siguientes categorías de usos de Equipamiento, que se corresponden en cada caso con los respectivos que vienen definidos en el artículo 13.1 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo:

- **Servicios y Protección:**

Se incluyen en este uso las siguientes categorías: Servicio Público (SP) -de carácter dotacional- y Administración pública (AP):

- **Administración Pública (AP):** se incluye dentro de este uso las actividades y servicios propios de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y las tareas de atención a los ciudadanos respecto a tales asuntos. También deben comprenderse dentro de este uso los de Justicia y Seguridad y

Protección Ciudadana. El uso de Administración Pública tiene siempre carácter de Dotación pública, no pudiendo determinarse como Equipamiento.

- Servicio Público (SP): se incluyen en este uso las actividades destinadas a prestar servicios de carácter comunitario, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de Correos, Tanatorios, Cementerios, etc.
- Docente (DOC): se incluyen en este uso todos los edificios, espacios e instalaciones destinadas permanentemente a la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados u homologados, y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales en sus distintos grados, comprendiendo también las dependencias anexas que resulten necesarias.
- Sociocultural (CUL): se incluyen en este uso las actividades destinadas de forma permanente a la transmisión de la cultura o a la conservación y/o exposición de sus diversas expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.). Se incluyen también en este uso, las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales o específicamente sanitarios.
- Sanitario-asistencial (SAN): se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de asistencia médica o quirúrgica a las personas, en régimen ambulatorio o con hospitalización, incluidas las consultas médicas privadas que por sus características requieran autorización previa de la administración competente. Las clínicas veterinarias se consideran actividades comprendidas en este uso rotacional, sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas Municipales. Asimismo, se incluyen los servicios de carácter asistencial que integran servicios o ayudas a colectivos específicos que lo requieran.
- Deportivo (DEP): se incluyen en este uso las actividades destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en espacios o edificios concebidos para ello, en su caso cumpliendo con las medidas reglamentarias de la disciplina deportiva de que se trate.
- Religioso (REL): se incluyen en este uso los espacios y edificaciones destinadas permanentemente a la celebración de los diferentes cultos, servicios religiosos y otras actividades auxiliares, que comúnmente se realizan en estos centros para el servicio de la comunidad, determinándose exclusivamente con el carácter de Equipamiento.
- Parques y Espacios Libres: se incluyen en este uso las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.

Artículo 87. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamiento

1. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de los usos Dotaciones y de Equipamiento admitidas en suelo urbano consolidado de interés cultural, de acuerdo a lo

expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal correspondiente. Las citadas ordenanzas municipales, planes e instrumentos complementarios deberán atender las determinaciones recogidas en estas Normas que resulten de aplicación a los usos dotacionales y de equipamientos.

2. Toda edificación destinada a usos dotacionales y de equipamiento cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, con las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación, y en su caso con las condiciones que se deriven de la legislación específica por razón de la actividad de que se trate.
3. En el caso de que el uso de equipamiento o de dotación se ubique en edificio ya existente, serán de aplicación las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología, que se determine en el presente Anejo. También serán de aplicación, en el caso de edificios catalogados, las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas y en la ficha correspondiente del Catálogo.
4. Los usos Docente, Sanitario-asistencial y Deportivo deberán cumplir con las condiciones contenidas en la respectiva normativa específica que regula las instalaciones correspondientes, cuando se trate de Dotaciones o Equipamientos que lo precisen según la legislación aplicable en cada caso.
5. En el uso Sanitario-asistencial se incluyen las denominadas residencias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial). La adscripción de este tipo de viviendas o residencias a la categoría de equipamiento se realizará en el marco de la legislación específica aplicable.

Artículo 88. Usos compatibles con los Usos de Equipamiento

1. Con el fin de posibilitar la creación de complejos integrados de usos dotacionales y de equipamientos, de carácter multifuncional, se consideran compatibles entre sí las diferentes categorías de tales usos, cuando no lo impida la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad concreta y se cumplimenten las condiciones que al respecto contengan las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En las parcelas y edificaciones calificadas para usos dotacionales y de equipamientos se pueden admitir como usos compatibles los usos terciarios de Local comercial y de Hostelería, siempre que se puedan considerar complementarios en su relación con la actividad principal y su implantación no esté prohibida en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en la normativa sectorial de aplicación. En cualquier caso, el conjunto de la superficie edificada para acoger tales usos compatibles no podrá superar el diez (10) por ciento de la superficie total edificable.
3. En las parcelas y edificaciones calificadas para uso Docente o Sociocultural, cuando la actividad formativa lo requiera, se considera compatible el uso de actividades económicas productivas,

logísticas y de almacenamiento, en las categorías admitidas en estas Normas para el suelo urbano consolidado de interés cultural.

4. Los usos dotacionales y de equipamiento, salvo que se ubiquen en edificaciones protegidas, tendrán como uso vinculado obligatorio el uso de garaje-aparcamiento, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Artículo 89. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso de Equipamiento

1. La sustitución de una dotación o de un equipamiento existente, sea de titularidad pública o privada, sólo se admite para implantar en la parcela de que se trate un espacio libre público u otro uso dotacional o de equipamiento, y en este caso cuando mediante los informes pertinentes se justifique que el uso dotacional o de equipamiento sustituido no responde a necesidades reales actuales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos Docente, Sociocultural, Administración pública, y Sanitario-asistencial, son considerados entre sí como usos alternativos y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido.
3. Los usos Sanitario-asistencial, Religioso y Servicios públicos comunitarios se consideran entre sí como usos alternativos y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se trate de equipamientos, y se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las que se contengan en la Ordenanza Municipal correspondiente.
4. Los cambios de uso previstos en los apartados anteriores no se considerarán modificación del planeamiento ni requerirán licencia de cambio de uso cuando se trate de dotación pública, bastando en este caso con los informes técnicos que se establecen en el apartado primero de este artículo y el acuerdo municipal correspondiente.

SECCIÓN 2ª. USO DE EQUIPAMIENTOS: PARQUES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 90. Categorías del uso de Parques y Espacios libres en suelo urbano de interés cultural

En aplicación del artículo 276.3 de las Normas del PIOLP, y de conformidad con lo establecido en el artículo 13. 1, e) y 16, a) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, y a los efectos de su sistematización y del establecimiento de condiciones particulares, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes categorías del uso de Espacio libre público:

- Parque urbano (EL-PQ): son espacios libres de dominio y uso público, en su mayor parte ajardinados, destinados a la estancia y esparcimiento de las personas, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del área urbana en la que se localizan.
- Espacio Libre público - Zona verde (EL): son espacios libres de dominio y uso público, de menor dimensión de los parques, en su mayor parte ajardinados, y destinados a mejorar la salubridad y calidad ambiental del área urbana en la que se localizan.
- Plaza (EL-Pz): son espacios libres de dominio y uso público, urbanizados y en su caso parcialmente ajardinados, destinados a la estancia de las personas y como lugar para su relación, así como a mejorar la calidad estética y ambiental del medio urbano en el que se insertan, pudiendo formar parte funcionalmente de los itinerarios peatonales.
- Plaza con aparcamiento subterráneo (EL-PZ, Ap): son espacios libres de dominio y uso público, que en su superficie cumplen las mismas funciones descritas para la categoría de Plazas, destinándose el subsuelo a aparcamiento de vehículos, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Área ajardinada (EL-Aj): son espacios libres de dominio público, ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y a minorar los efectos negativos del tráfico viario.
- Espacio libre paisajístico – cultural (EL-PC): son espacios libres de dominio y uso público que deben protegerse por sus valores paisajísticos y/o culturales, y mantenerse en su estado natural, siendo elementos esenciales del paisaje urbano.

Artículo 91. Condiciones de admisibilidad del uso de Parques y Espacios libres

1. Todo espacio libre público de Parque urbano y de Plaza cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
2. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de Espacios libres públicos admitidas en suelo urbano consolidado de interés cultural, de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización y en la Ordenanza Municipal Ambiental. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes.

3. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos en el subsuelo de las Plazas donde se determine expresamente la implantación de tal uso, cumplirán las determinaciones del Plan Operativo del PGO y las que se concreten en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.
4. La altura máxima de las edificaciones en los espacios libres públicos, destinadas a los usos compatibles señalados en el artículo siguiente, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros), equivalente a una sola planta.
5. Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de dos (2) metros, que facilite el acceso de personas a los portales.
6. En los Espacios libres públicos situados en recintos singulares incluidos en el Catálogo se aplicarán las disposiciones contenidas en capítulo III del Título Tercero de estas Normas.

Artículo 92. Usos compatibles con el uso de Parques y Espacios libres

1. En los Parques urbanos se admiten como compatibles los usos terciarios de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y de Hostelería, y los usos dotacionales de Equipamiento Deportivo, Sociocultural, Sanitario-asistencial y Servicios Públicos, además de las instalaciones propias de los servicios para su vigilancia y mantenimiento, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el diez (10) por ciento de la superficie total del parque.
2. En las Plazas y en las Plazas con aparcamiento en el subsuelo se admiten como compatibles los usos terciarios de Hostelería y de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y los usos dotacionales de Equipamiento en las categorías de Deportivo y Sociocultural, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el diez (10) por ciento de la superficie total de la plaza.
3. En las Plazas previstas expresamente con aparcamiento en el subsuelo, dicho uso compatible se establece además como uso vinculado al espacio libre público, y se desarrollará de acuerdo a las condiciones contenidas en estas Normas y a las que establezca la Ordenanza Municipal correspondiente.
4. En los Espacios libres de protección paisajística - cultural se admiten como compatibles los usos terciarios de comercio minorista en espacio público (puesto de venta) y de Hostelería, y los usos dotacionales de Equipamientos Docente y Sociocultural, además de las instalaciones propias de los servicios para su vigilancia y mantenimiento, siempre que el conjunto de la superficie edificada para desarrollar tales usos compatibles no sobrepase el uno (1) por ciento de la superficie total del espacio y lo permitan las Ordenanzas Municipales correspondientes. También se considera compatible en este caso el uso dotacional Deportivo cuando se trate de la práctica de disciplinas deportivas relacionadas con la naturaleza.

5. Además de lo regulado en los apartados anteriores, en todas las categorías de uso de espacio libre público podrán ubicarse kioscos o puestos de información turística y/o ciudadana e instalarse las Infraestructuras de servicios que resultan necesarias y no impidan el normal desarrollo de las funciones establecidas para el espacio libre público, según la categoría de que se trate, y se cumplan las condiciones que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1ª. USO DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Artículo 93. Categorías del uso de Infraestructura viaria en suelo urbano de interés cultural

1. En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, y a partir de lo dispuesto en la letra c) del artículo 12 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, de acuerdo a su naturaleza y a las respectivas funciones que cumplen, en el suelo urbano de interés cultural se distinguen las siguientes categorías del uso de Infraestructuras viarias: Sistema viario o Red viaria y Aparcamiento público.
2. A los efectos de la sistematización de las determinaciones sobre las Infraestructuras viarias y de comunicaciones en el suelo urbano de interés cultural y para diferenciar el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías específicas del uso de Sistema viario o Red viaria:
 - Viario rodado y aceras.
 - Vías peatonales.
 - Áreas ajardinadas vinculadas al sistema viario
3. A los efectos de su especificación, y con relación al carácter de la explotación en cuanto al tipo de función que cumple para el usuario, se distinguen las siguientes categorías de usos pormenorizados específicos dentro del uso pormenorizado de Aparcamiento público:
 - Aparcamiento público rotatorio: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos mediante el cobro de una tarifa a fijar por la Administración municipal.
 - Aparcamiento público para residentes: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos para personas residentes o con alta profesional en el área. Las plazas de aparcamiento de estos aparcamientos podrán ser adquiridas en propiedad o utilizadas en el régimen de uso que se determine, por residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario o de equipamientos, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en el suelo urbano de interés cultural o en el subámbito donde se localice el aparcamiento, según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes o el acuerdo municipal que se adopte al respecto. Los precios de adquisición o de alquiler se fijarán a través del procedimiento establecido legalmente en cada caso.

- Aparcamiento público mixto: en el caso de que en el aparcamiento se den ambas situaciones: plazas de carácter rotatorio y plazas para residentes, en los respectivos porcentajes que se determinen en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en el acuerdo municipal que se adopte al respecto.

Artículo 94. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura viaria

1. Las condiciones particulares de aplicación a los elementos del sistema viario, ya sean vías rodadas, aceras o vías peatonales, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de la ordenación prevista en el presente Anejo.
2. En el caso de viario rodado o vías peatonales situados en recintos o espacios urbanos de carácter singular incluidos en el Catálogo, serán de aplicación las disposiciones del capítulo III del Título III de las presentes Normas.

Artículo 95. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Aparcamiento público

1. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos públicos serán las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, sin perjuicio de los artículos de la presente normativa que resulten de aplicación.
2. En el desarrollo de las condiciones de aplicación a los aparcamientos públicos, además de distinguir los supuestos expresados en el artículo anterior, las Ordenanzas Municipales deberán contemplar las determinaciones específicas a aplicar dependiendo de si los espacios destinados al aparcamiento de vehículos están situados en plantas bajas o bajo rasante de edificios destinados a otro uso principal, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres públicos de Plaza o en edificios exclusivos de aparcamientos.
3. En caso de implantarse el aparcamiento público en parcelas donde existan edificaciones con otros usos, serán de aplicación a éstos las condiciones de dotación de plazas de aparcamiento de estas Normas, con independencia de las plazas adscritas al aparcamiento público.

Artículo 96. Usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones del uso de Infraestructura viaria y Aparcamiento público

Los usos compatibles y compatibles autorizables con limitaciones respecto al uso de infraestructura viaria y aparcamiento público serán los que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso.

SECCIÓN 2ª. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA HIDROLÓGICA E INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS)

Artículo 97. Categorías del uso de Infraestructuras Técnicas de Servicios en el suelo urbano de interés cultural

1. Son usos de Infraestructuras de Servicios los que comprenden las actividades de prestación de servicios públicos básicos para la vida individual y colectiva, como son las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, y todo lo relacionado con la energía, las telecomunicaciones y los residuos, incluyendo el suelo y las construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera el establecimiento y funcionamiento del servicio.
2. En aplicación del artículo 276.4 de las Normas del PIOLP, las infraestructuras técnicas de servicios son las que se relacionan en las letras e), f), g) y h) del artículo 12 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO.
3. En consecuencia con lo expresado en el apartado anterior, las categorías específicas del uso de Infraestructuras de Servicios en el suelo urbano consolidado de interés cultural son las que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados de estas Normas, sin perjuicio del desarrollo de tales categorías en los usos pormenorizados específicos que se determinen por la legislación sectorial aplicable a cada una de las actividades de que se trate y las limitaciones que en su caso establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 98. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructuras de Servicios

1. La admisión de un uso de infraestructura técnicas de servicio en suelo urbano de interés cultural estará condicionada por las limitaciones, condiciones, prohibiciones y determinaciones que se determinen en la legislación urbanística y en la normativa sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, así como en las correspondientes Directrices de Ordenación Sectorial y en el planeamiento territorial que ordene las distintas Infraestructuras de servicios.
2. Las Ordenanzas Municipales desarrollarán lo dispuesto en los textos normativos e instrumentos mencionados en el apartado anterior, dentro de las competencias que tienen legalmente atribuidas las Corporaciones Locales. En concreto, a través de las correspondientes Ordenanzas Municipales se determinarán las condiciones para el soterramiento progresivo de las líneas aéreas de energía eléctrica existentes en el suelo urbano de interés cultural.
3. Además de lo expresado en los apartados anteriores, la implantación de Infraestructuras de servicios en los espacios y recintos de carácter singular incluidos en el Catálogo, deberá cumplir las disposiciones contenidas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN 1ª. USOS PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 99. Categoría del uso productivo, logístico y de almacenamiento en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. A los efectos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento, en aplicación del artículo 276.7 de las Normas del PIOLP y de acuerdo a las definiciones y condiciones establecidas en el artículo 9, a), 1) y 2) de las Normas de Ordenación pormenorizada del Plan Operativo: Categoría I, b) de actividades artesanales y oficios artísticos; Categoría II, a) de talleres mecánicos y similares; y Categoría II, b) de Almacenaje minorista.

Artículo 100. Condiciones generales de admisibilidad del uso productivo, logísticos y de almacenamiento

1. En el suelo urbano consolidado de interés cultural, el uso productivo, logístico y de almacenamiento en las categorías admitidas según lo dispuesto en el artículo anterior, tendrá la consideración de uso compatible secundario cuando lo permita la regulación del uso principal de que se trate y sólo podrá implantarse como uso principal de una parcela o edificación por sustitución de otro respecto al que se determina como uso alternativo, según lo dispuesto en estas Normas.
2. Las condiciones particulares de aplicación a las actividades a desarrollar en cada una de las categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento admitidas en el suelo urbano de interés cultural de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas, en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo y en la normativa sectorial que resulte de aplicación por razón de la actividad.
3. El uso productivo, logístico y de almacenamiento deberá cumplir con la dotación de aparcamiento establecida con carácter general en estas Normas.

SECCIÓN 2ª. USO Terciario

Artículo 101. Categoría del uso Terciario en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. En el suelo urbano consolidado de interés cultural se admite el uso Terciario en las categorías de Comercio, Oficinas, y de Hostelería, que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados de estas Normas, sin perjuicio de las limitaciones y condicionantes derivados de la legislación sectorial aplicable por razón de la actividad de que se trate y las que contengan las Ordenanzas Municipales.
2. Las categorías específicas de uso Comercial que se permiten en el suelo urbano de interés cultural, son las de Comercio minorista en Local comercial y Agrupación comercial, además de la actividad de hostelería ejercida en el espacio público de conformidad con lo que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales.
3. Las categorías específicas de uso Comercial y las condiciones para su ejercicio se desarrollarán en la Ordenanza Municipal correspondiente, atendiendo a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de ordenación de la Actividad Comercial y en la Reguladora de la Licencia Comercial Específica y tomando en consideración las acciones previstas en la Zona Comercial Abierta.
4. Las categorías específicas y las determinaciones y condiciones relativas a los usos terciarios de Oficina, y de Hostelería, a aplicar en el suelo urbano de interés cultural, se contendrán en la Ordenanza Municipal de actividades, o en la específica que en su caso se formule.

Artículo 102. Condiciones generales de admisibilidad de los usos Terciarios

1. Las condiciones de admisibilidad del uso terciario en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos vienen determinadas por las especificaciones de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación en la que se desarrolle la actividad, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como por la normativa sectorial aplicable según la actividad concreta y por las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. Toda edificación terciaria cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales.
3. La situación del uso de comercio y de hostelería compatible, dentro de una edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

4. El uso comercial en sótanos solo se permitirá en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja. Cumplirán todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, técnicas, etc. de aplicación al comercio general.
5. En el supuesto de que los usos de comercio, oficinas y hostelería se emplacen en edificio exclusivo o compartido entre ellos, se admitirá su disposición en cualquiera de sus plantas.
6. El uso de hostelería en una edificación cuyo uso principal sea otro, pero compatible, podrá situarse en cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.
7. El uso de comercio y/ de oficinas en una edificación, cuyo uso principal sea otro, pero compatible, sólo se admitirá en plantas inferiores a las del uso principal, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.
8. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta en el uso Comercial, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
9. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la zona de edificación de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

Artículo 103. Usos compatibles con el uso Terciario

1. En las parcelas calificadas expresamente con uso terciario Comercial se consideran compatibles el resto de los usos terciarios admitidos en estas Normas para el suelo urbano de interés cultural, así como los usos dotacionales y de equipamiento, y el de Actividades económicas de producción, logística y almacenaje en las categorías admitidas en este Anejo, según las respectivas definiciones contenidas en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en las condiciones que resulten exigibles de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación en cada caso y a las Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas y de Edificación.
2. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso de Comercio, en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 104. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Terciario

La sustitución de la categoría de uso terciario Comercial establecida como principal de una parcela o inmueble sólo se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso y el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable:

- a) Que el nuevo uso sea también terciario, en cualquiera de las categorías reconocidas en estas Normas para el suelo urbano de interés cultural.
- b) Que el nuevo uso sea turístico de Hotel urbano o de Establecimiento extrahotelero, en los supuestos autorizables según la normativa turística.
- c) Que el nuevo uso sea Aparcamiento o alguno de los usos Dotacionales o de Equipamiento, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones exigidos en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.
- d) Que el nuevo uso sea de Esparcimiento en espacio adaptado, en los tipos admitidos y según las definiciones contenidas en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones exigidos en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO

Artículo 105. Modalidades y tipologías del uso Turístico en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. Las tipologías admitidas dentro del uso turístico en el suelo urbano de interés cultural son las de Hotel urbano y Hotel Emblemático en la modalidad hotelera y las de Apartamentos y Casa Emblemática en la modalidad correspondiente a Establecimientos extrahoteleros, que se determinan en aplicación del artículo 276.8 de las Normas del PIOLP y del artículo 8 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del PGO, aplicándose las definiciones y condiciones recogidas en la legislación turística.
2. En consecuencia, con lo establecido en el número anterior, los respectivos tipos de establecimientos de alojamiento admitidos en el suelo urbano consolidado de interés cultural, se definen de acuerdo a lo dispuesto sobre cada uno de ellos en el artículo 2 del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, es decir:
 - Hotel urbano: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
 - Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.
 - Apartamento: el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas de instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Casa Emblemática: el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

Artículo 106. Condiciones generales de admisibilidad de las modalidades Hotelera y Extrahotelera y sus tipos

1. Los tipos de Hotel urbano en la modalidad hotelera y de Apartamento en la modalidad de establecimiento extrahotelero deberán cumplir las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela donde se desarrolle la actividad, contenidas ambas en el Título Cuarto de estas Normas, tanto en edificios

de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas.

2. Las condiciones de admisibilidad de los tipos correspondientes a Hotel urbano y Hotel Emblemático en la modalidad hotelera y de los tipos correspondientes Apartamento y Casa Emblemática en la modalidad extrahotelera, admitidos en el suelo urbano de interés cultural, en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos, vienen determinadas por las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación de que se trate, o bien por las condiciones de protección en el caso de inmuebles catalogados, de acuerdo a la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo. Además, estos establecimientos alojativos cumplirán con la normativa vigente que resulte de aplicación en cada caso.

Artículo 107. Usos compatibles con el Uso Turístico

1. Los usos compatibles con el Uso Turístico en la modalidad hotelera o extrahotelera, son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en la legislación urbanística y sectorial aplicable:
 - a) Actividades económicas en la categoría de usos Terciarios:
 - Comercio minorista, en la modalidad de Local comercial;
 - Oficina, sólo con carácter de uso auxiliar del principal en aquellas modalidades que lo permitan;
 - Hostelería, en las modalidades admitidas según la legislación sectorial turística y de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
 - b) Equipamientos: sólo en las categorías Docente, Sociocultural y Sanitario-Asistencial, cuando la actividad esté relacionada con la oferta del establecimiento alojativo.
2. Los usos compatibles que se desarrollen en una parcela o edificación calificada para Hotel urbano, deberán estar necesariamente vinculados al uso turístico principal y cumplir el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, junto con el resto de las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.
3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso Turístico en la modalidad hotelera en el tipo de Hotel urbano y en la modalidad extrahotelera en el tipo de Apartamento, en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 108. Usos compatibles autorizables con limitaciones al uso Turístico

1. La sustitución del uso Turístico por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas para el cambio de uso y las contenidas en la normativa sectorial aplicable según la actividad, en las Directrices de Ordenación, en las Normas del PIOLP, en las Normas del Plan Operativo del PGO y en el planeamiento territorial de aplicación vinculante, en su caso:
 - a) Residencial:
 - Residencial colectivo (Vivienda plurifamiliar, vivienda de protección pública y residencia.
 - b) Actividades económicas de usos Terciarios:
 - Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;
 - Hostelería, en las categorías que resulten admisibles y se cumplan las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las Ordenanzas Municipales.
 - Oficina, en los supuestos y en las categorías en que tal sustitución resulte posible.
 - c) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.
 - d) Dotacional y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial o las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL

Artículo 109. Categorías del uso Residencial en el suelo urbano consolidado de interés cultural

1. Las categorías del uso Residencial admitidas en el suelo urbano de interés cultural son las recogidas en el artículo 7 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en aplicación del artículo 276.9 de las Normas del PIOLP, según las respectivas definiciones contenidas en el citado artículo del planeamiento general.

Artículo 110. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial

1. El uso residencial en cualquiera de sus categorías, deberá cumplir las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita, tanto en edificios de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas, o en los que el uso se cambie a residencial.
2. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial en el suelo urbano de interés cultural, en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos, vienen determinadas por las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación de que se trate, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del presente Anejo. Además, toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales de Edificación y las que sean de aplicación.
3. Las viviendas protegidas, con cualquier régimen previsto en la legislación vigente, estarán sujetas en lo que concierne a las condiciones de programa y proyecto, a la normativa que las regula.
4. El uso Residencial en la categoría de Residencia comunitaria cumplirá con las mismas condiciones de edificación aplicables a las viviendas en las otras categorías, con las especificaciones que se deriven de la normativa reguladora de la actividad concreta.

Artículo 111. Usos compatibles con el Residencial

1. En la planta baja o en todo caso en plantas situadas por debajo de las destinadas a viviendas y con total independencia de éstas, con acceso directo desde el viario o espacio público, resolviéndose sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos compatibles con el uso Residencial, de carácter secundario y complementario:
 - a) Actividades económicas de usos Terciarios:

- Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;
 - Oficina, en todas sus categorías siempre que resulte posible, no aplicándose los condicionantes anteriores en el caso de despachos profesionales;
 - Hostelería, en las categorías admitidas según la legislación sectorial de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- b) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.
- c) Dotacionales y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial aplicable según la actividad a desarrollar o las Ordenanzas Municipales.
2. La compatibilidad con el Uso Residencial del uso de Hostelería, estará condicionada en cualquier caso a lo que determine la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal sobre actividades.
3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se establecerá el uso de garaje-aparcamiento como uso vinculado al uso Residencial, con la intensidad y en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 112. Usos alternativos al uso Residencial

1. La sustitución del uso Residencial por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas para el cambio de uso y las contenidas en la normativa sectorial aplicable según la actividad, en las Directrices de Ordenación, en las Normas del PIOLP, en las Normas del Plan Operativo del PGO y en el planeamiento territorial de aplicación vinculante, en su caso:
- a) Turístico:
- Hotel urbano, Hotel emblemático y establecimiento extrahotelero, si se cumplen los requisitos de la normativa turística aplicable.
- b) Actividades económicas de usos Terciarios:
- Comercio, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial;
 - Hostelería, en las categorías que resulten admisibles y se cumplan las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las Ordenanzas Municipales.

- Oficina, en los supuestos y en las categorías en que tal sustitución resulte posible.
 - c) Actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenaje, en las categorías I, b); II, a); y II, b) definidas en el artículo 9 de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.
 - d) Dotacional y de Equipamiento: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial o las Ordenanzas Municipales.
 - e) Aparcamiento:
 - sólo respecto a la categoría de Residencial colectiva.
 - f) Esparcimiento en espacios adaptados en Tipo I (artículo 14, b) de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en las condiciones exigibles según la legislación sectorial y las Ordenanzas Municipales aplicables.
2. La sustitución del uso de vivienda protegida sólo será admisible cuando el uso alternativo sea un uso Dotacional y siempre que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la legislación aplicable en la materia.

CAPÍTULO VII. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 113. Situación legal de las construcciones preexistentes

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 159 de la LSyENPC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del presente Anejo, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal que corresponda según lo dispuesto en el apartado 1 de dicho artículo 159 y disposición adicional segunda de la LSyENPC sin perjuicio de lo contemplado al respecto en las Normas de Ordenación estructural y en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 159 de la LSyENPC, y sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, será de aplicación el régimen regulado en el artículo 160 de la LSyENPC según la situación legal que corresponda.
3. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que, encontrándose en la situación legal de consolidación, tengan alguna disconformidad con la ordenación contenida en el presente Anejo, aunque no sea necesariamente incompatible con la misma, y se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, les será de aplicación asimismo lo previsto para este caso en el artículo 160.1 de la LSyENPC, pero con la especificidad que se señala a continuación:
 - a) Podrán autorizarse, con carácter excepcional, obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, no pudiendo estas obras dar lugar a incremento del valor de expropiación.
4. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en situación legal de afectación por actuación pública, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos, les será de aplicación el régimen jurídico específico previsto para este caso en el artículo 160.2 de la LSyENPC.

Artículo 114. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública

1. La aplicación del régimen derivado de la situación legal de consolidación o de la situación legal de afectación por actuación pública no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Anejo. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones reguladoras de la edificación, por lo que podrán efectuarse en los mismos los tipos de obras y las actuaciones previstas conforme a las normas específicas que les sean de aplicación según la regulación contenida en estas Normas.

2. Si el edificio o parte del mismo tuviera un uso disconforme con las determinaciones normativas del presente Anejo, se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación, reestructuración y remonta, salvo que éstas tengan por objeto adaptar el uso de la edificación al presente Anejo.
3. En base a lo establecido en el artículo 161 de la LSyENPC, las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.
4. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la LSyENPC, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Determinación del Área de Rehabilitación Integral

1. En caso de acordarlo expresamente el Ayuntamiento Pleno, todas o parte de las actuaciones de ejecución directa y de las operaciones puntuales de rehabilitación delimitadas en el presente Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano de interés cultural, podrán tener la consideración de Área de Rehabilitación Integral, de conformidad con la regulación contenida en el Título V del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aplicándose en su caso lo dispuesto en la legislación básica aplicable.
2. El Área de Rehabilitación Integral que en su caso se determine, conforme a los artículos 152 y 181 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a la legislación estatal básica, constituirá un ámbito territorial delimitado con la finalidad de realizar en él una gestión integrada para su rehabilitación física, social, económica y funcional, buscando el equilibrio entre la conservación del Patrimonio histórico y las actividades que tengan lugar en el área, y atendiendo a lo expresado en las Directrices 73 y 111.1 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.
3. En el supuesto de determinarse un Área de Rehabilitación Integral, de conformidad con el primer apartado del presente artículo, su delimitación podrá incluir una o más recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa o para operaciones puntuales de rehabilitación, y tendrá los efectos enunciados en el artículo 186 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, incorporándose en tal caso los contenidos exigidos en el Título V de dicho reglamento, y siendo de aplicación en todo caso lo dispuesto en la legislación básica aplicable.

Segunda. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma podrá encomendar el desarrollo y la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Anejo a la Oficina de Gestión que se cree con objeto de desarrollar y ejecutar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico y de estructurar adecuadamente la gestión de las actuaciones previstas en el suelo urbano de interés cultural delimitado por el Plan General, garantizando así la aplicación coordinada de ambos planeamientos y una atención especializada a los particulares.
2. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural tendrá carácter técnico, y sus competencias, funciones, régimen, composición y estructura serán definidas por el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable, en el propio acuerdo de su constitución o a través de la Ordenanza que se apruebe para su constitución y funcionamiento.
3. En el supuesto expresado en estas Normas, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural actuará al propio tiempo como órgano de asistencia técnica al consorcio o ente consorcial del Área de Rehabilitación Integral que, en su caso, se constituya.

Tercera. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico)

El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma constituirá el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico y cultural del municipio, de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que actuará como órgano consultivo y asesor de la Corporación y de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico Artístico y su entorno de interés cultural, y en su caso del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral que se delimite conforme a la Disposición Adicional primera de estas Normas.

Cuarta. Elementos catalogados e intervenciones de nueva construcción

1. A los efectos de las presentes Normas, se establecen las siguientes definiciones sobre los elementos catalogados y los tipos de intervención de nueva construcción:
 - a) Elemento catalogado: abarca la totalidad de la finca registral o superficie catastral o en la que se integra el inmueble catalogado, incluyendo tanto el edificio o edificios como la parcela vinculada.
 - b) Área de protección: comprende, dentro de la finca registral que conforma el elemento catalogado, el espacio o inmueble concreto que es objeto de protección.
 - c) Área libre obligatoria: se califica como tal la zona que se establece como inedificable dentro del elemento catalogado. Dentro de este término se incluyen los patios, los espacios libres privados o cualquier otro ámbito espacial no susceptible de ser ocupado por la edificación.
 - d) Nueva edificación: toda obra de nueva planta que se realice sobre un solar libre y susceptible de edificar.
 - e) Remonta: se define como tal la construcción de una o más plantas sobre una edificación preexistente catalogada.
2. Para las obras de nueva construcción, ya sea de remonta o de nueva edificación, serán de aplicación los siguientes criterios:
 - a) La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.
 - b) La altura libre máxima de toda nueva planta, medida —en fachada— de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de cuatro (4,00) metros, siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación o ficha correspondiente del Catálogo.
 - c) En el caso de remonta, deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear. Asimismo, la disposición de huecos

de la remonta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación o en las fichas del Catálogo. Sus proporciones serán conforme a los modelos protegidos existentes, según sea la tipología de fachada catalogada.

Quinta. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados.

1. El entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia desde los que puede verse el edificio.
2. Aquellos elementos, edificios y áreas no edificadas públicas o privadas incluidos en el entorno próximo de los elementos catalogados y que no se encuentren incluidos en el Catálogo de Protección, cumplirán con las siguientes condiciones estéticas:
 - a) Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.
 - b) En situaciones especiales, para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.
 - c) Se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden paramentos al descubierto será obligatorio tratarlas con las mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal.
 - d) En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
 - e) Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.
 - f) En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
 - g) Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una

fachada se tratara. Debido a ello las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada.

- h) Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
- i) Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana, con cerramiento de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.
- j) El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- k) En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con las indicaciones de los servicios municipales encargados de su posterior mantenimiento.
- l) Todos los árboles existentes en el entorno próximo a los elementos catalogados serán estrictamente respetados.

Sexta. Ámbitos de tanteo y retracto

En cumplimiento del Artículo 75 de las Normas del PIOLP, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con este Anejo de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC), se declaran ámbitos de tanteo y retracto.

Séptima. Catalogación y Descatalogación

El Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, es competente para catalogar y descatalogar los bienes susceptibles de ser incluidos en este instrumento siempre que dichas acciones se lleven a cabo de conformidad con los criterios que al efecto vienen definidos en este.

Para ello se tramitará el pertinente procedimiento con audiencia, en todo caso, de los interesados en el expediente.

Todo ello sin perjuicio de proceder a la modificación del presente instrumento cuando así se considere.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 b) a) de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en la totalidad del ámbito territorial del presente Anejo, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Catálogo Municipal de Bienes Patrimoniales Culturales, a todas las viviendas, instalaciones y construcciones que tengan más de cien años de antigüedad se les aplicará un régimen de protección integral considerado como aquel que protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en dicha ley.

Se podrá exceptuar de tal régimen a aquellas edificaciones que, ostentando tal antigüedad sean susceptibles de aplicársele otros regímenes de protección, previa valoración del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, tramitándose al efecto el procedimiento establecido en la disposición adicional séptima del presente Anejo.

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de urbanización)



DENOMINACIÓN:

REORDENACIÓN MANZANA DE LA CHATARRA

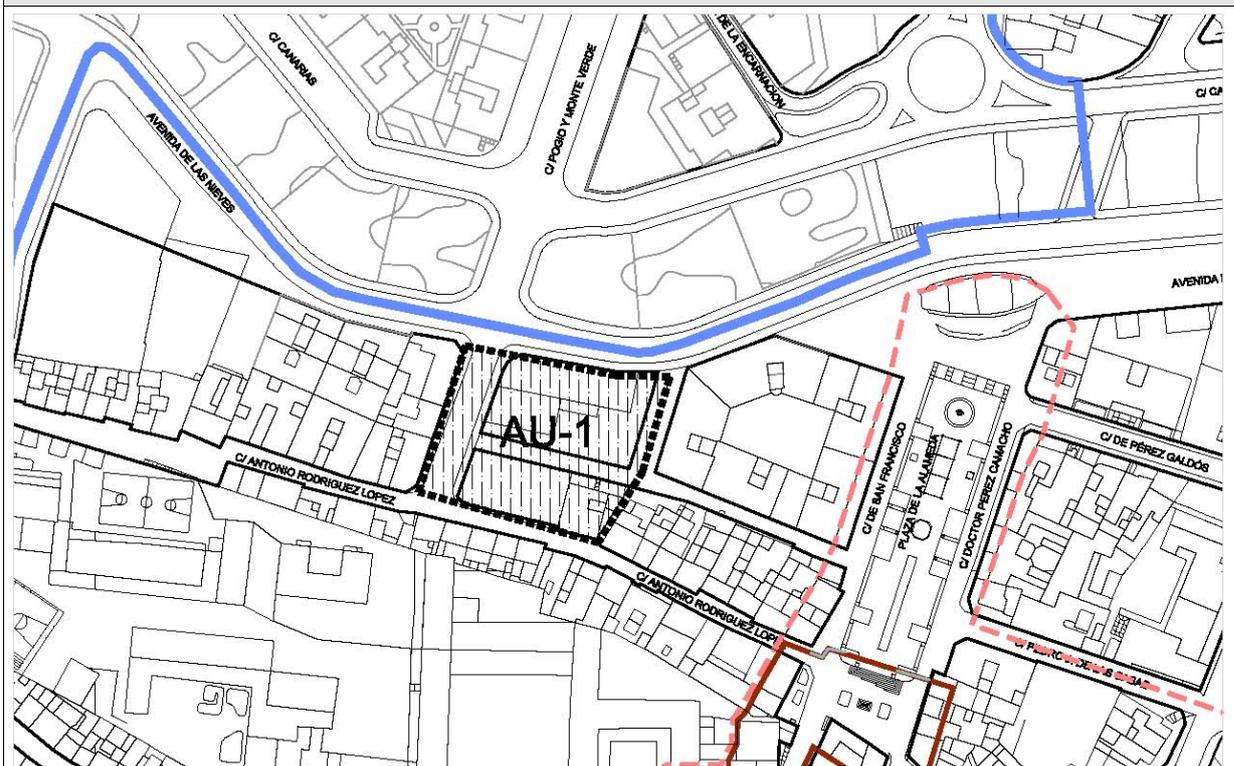
AU-1

Página 1 de 10

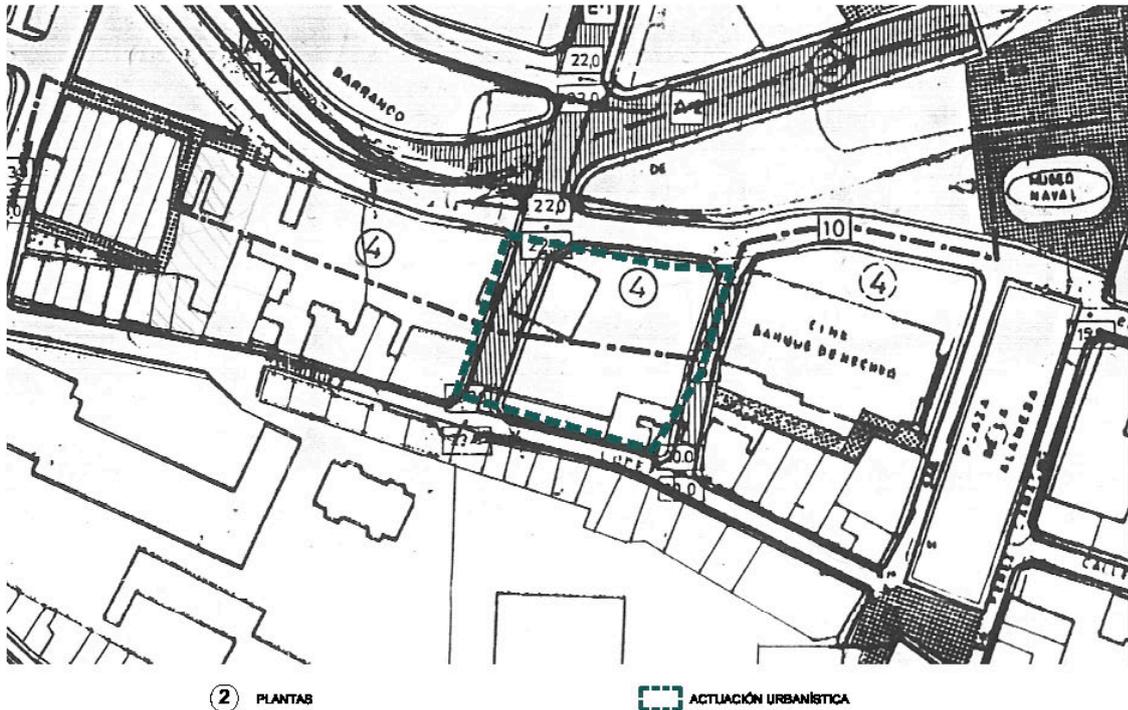
ORTOFOTO



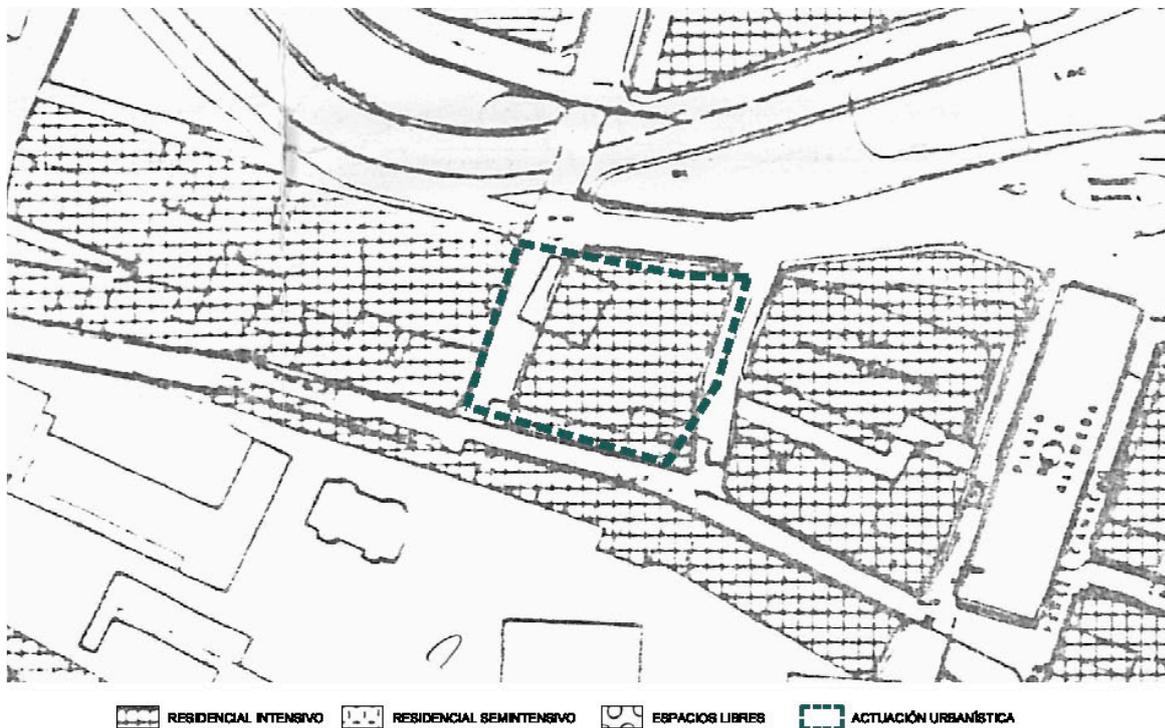
PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



| | |
|-------------------------------------|----------------|
| CONDICIONES PGO VIGENTE 1990 | AU-1 |
| | Página 3 de 10 |

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 1.811,68 m ² |
| Superficie de Dominio Público Existente | --- |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 1.811,68 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS: | | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|---|--|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa | | (m²c) |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 4 plantas | 724,95 m ² | Residencial Intensiva. 4 plantas | | 2.899,78 m ² |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 2 plantas | 724,95 m ² | Residencial Intensiva. 2 plantas | | 1.449,89 m ² |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 1449,89 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 4.349,67 m² |
| Dotación Pública | | | | | |
| Subtotal | | ---- | | | |
| Espacio libre Público | | | | | |
| Subtotal | | ---- | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | | | | |
| Sistema Viario | Rodado | 361,79 m ² | | | |
| | Peatonal | | | | |
| Superficie Sistema Viario | | 361,79 m² | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 361,79 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s) |
|---|--|---|
| 2,40 | --- | --- |

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

Consideraciones sobre el Estado Actual:Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación urbanística incluye las antiguas instalaciones de almacenamiento, clasificación y tratamiento de chatarra, y fundición de metales, situada entre la Avenida de Las Nieves y la calle Antonio Rodríguez López.
- Los terrenos comprendidos en el recinto delimitado son de propietario único, estando conformados por dos parcelas catastrales (Referencias: 0065926BS3706N0001GT y 0065925BS3706N0001YT).

Análisis:

- Se trata un espacio de oportunidad dentro del tejido del suelo urbano consolidado de interés cultural.
- Actualmente, la actividad que se venía desempeñando en esta parcela ha cesado.

Propuesta: REORDENACIÓN DE LA MANZANA DE LA ANTIGUA CHATARRA

Objetivos:

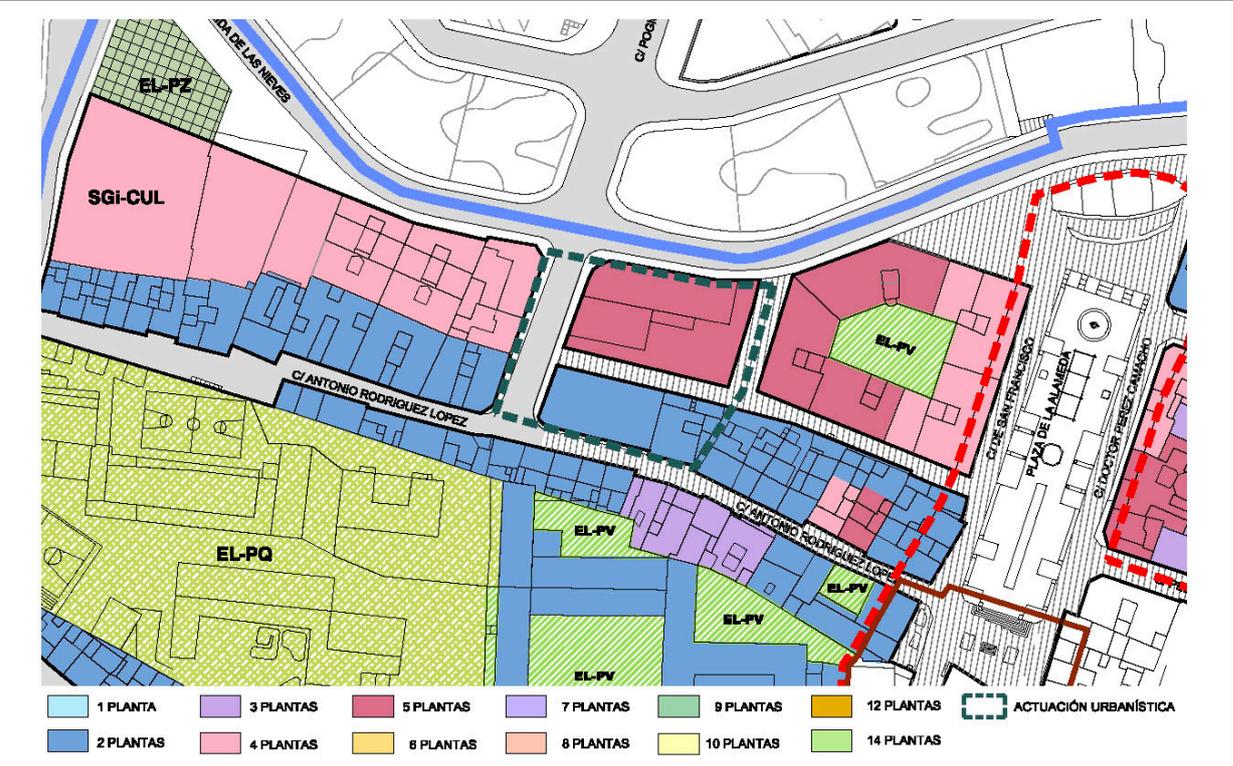
- Se pretende reconfigurar y ordenar el espacio correspondiente al antiguo almacén de chatarra, optimizando la implantación de usos residenciales y terciarios con la creación de dos parcelas o manzanas con condiciones de edificación adecuadas en cada caso a su respectivo entorno.
- Viabilizar la ejecución de la apertura de una nueva calle, ya prevista en el planeamiento general, en prolongación de la calle Poggio y Monteverde y del puente sobre el barranco, que permite establecer una relación muy necesaria entre la zona de la ciudad situada en el otro margen del barranco de las Nieves y el futuro parque urbano del Antiguo Huerto del Convento de San Francisco.
- Prolongar el viario peatonal que enlaza la plaza de La Alameda con la calle de nueva apertura descrita anteriormente.

Justificación:

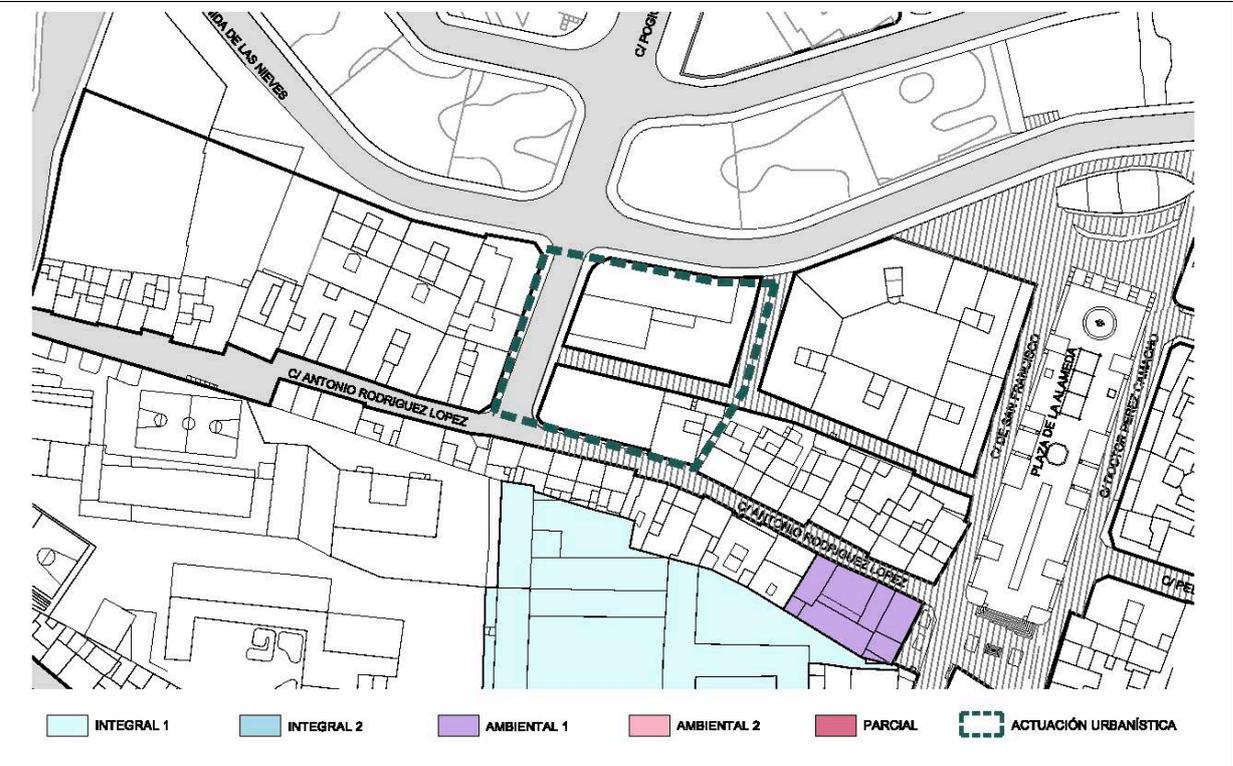
Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación Urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efecto de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa viene motivado por la mayor carga de urbanización que soporta la actuación con la reordenación practicada, al determinarse la creación de un nuevo viario (no previsto anteriormente, por lo que aumenta la cesión de suelo a realizar) y su ejecución completa con cargo a la actuación. No obstante, la mayor superficie edificable no producirá necesariamente aumento de la densidad, al admitirse usos terciarios compatibles en ambas manzanas.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 1.811,68 m ² |
| Superficie de Dominio Público Propuesta | 590,46 m ² |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 1.811,68 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS: | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | | Superficie edificable lucrativa | |
| (m ² s) | | | (m ² c) | |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 5 plantas (*) | 726,11 m ² | Residencial Intensiva. 5 plantas | 3.630,55 m ² |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 2 plantas (*) | 495,11 m ² | Residencial Intensiva. 2 plantas | 990,22 m ² |
| Equipamiento | | | Equipamiento | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 1.221,22 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | 4.620,77 m² |
| Dotación Pública | | | | |
| | | | | |
| Subtotal | | | | |
| Espacio libre Público | | | | |
| | | | | |
| Subtotal | | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | | | |
| Sistema Viario | Rodado | 361,79 m ² | | |
| | Peatonal | 228,67 m ² | | |
| Superficie Sistema Viario | | 590,46 m² | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 590,46 m² | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s) |
|---|--|---|
| 2,55 | 6.007,00 | 4,918 |

| EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c) | EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c) | DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c) |
|--|---|--|
| 4.349,67 | 4.620,77 | +271,10 |

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

- C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30
- C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1,00
- Coficiente homogenización (Ch); 1,30

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Cerrada Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas Urbanísticas, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia, tenemos un Ch por uso residencial de 1,30.

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en las parcelas lucrativas de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adaptación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a espacio libre público y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 271,10 m²c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 352,43 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **35,24 Udas.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

- b) *“Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *“El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- b) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario, tanto rodado como peatonal incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto para esta actuación (352,43 Udas.) proviene de la aplicación del coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +271,10 m²c.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: $+271,10 \text{ m}^2\text{c} \times 29,55 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 80,11 \text{ m}^2\text{s}$

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

| RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD | |
|---|---|
| Tipo | Superficie |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 56.820 m²s |
| EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC | 189.743 m²c |
| RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO | 29,95 m²s/ 100 m²c |

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO RODADO Y PEATONAL Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 80,11 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 228,67 m² y una superficie de suelo de cesión con destino a viario rodado de 361,79 m², haciendo un total de 590,46 m², superior a los 80,11 m²s de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística debe asumir como carga la cesión del suelo y ejecución de los viarios peatonal y rodado de nueva creación. En consecuencia, en base a los artículos 7.1.b) y 18.2 del RDL 7/2015, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización deberá resolver adecuadamente el encuentro con las calles existentes con las que conectan los nuevos elementos viarios, tanto rodados como peatonales, debiendo establecer las rasantes de forma que se garantice adecuadamente la continuidad del sistema viario.
- En concreto, el Proyecto de urbanización deberá resolver la apertura de la nueva vía de prolongación de la calle Poggio y Monteverde, que permite establecer una nueva relación entre las zonas de ambos márgenes del barranco de las Nieves. Al propio tiempo, este documento proyectará el tramo de viario peatonal que enlaza la mencionada nueva vía con la calle San Fernando y Plaza de La Alameda.
- El Proyecto de ejecución de las edificaciones de uso residencial deberá prestar especial atención al diseño de las fachadas situadas al sur, es decir, las que den frente hacia el nuevo Parque urbano del Huerto del Convento de San Francisco.
- En caso de tramitarse un Proyecto de ejecución único para la edificación de ambas manzanas, podrá mantenerse la titularidad privada en el subsuelo del viario peatonal de nueva creación, siempre que sea para el uso exclusivo de aparcamiento, con el fin de conectar las plantas de sótano de las parcelas resultantes y permitir la construcción de un aparcamiento conjunto de las edificaciones, en aplicación de lo permitido en el apartado 5 del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En tal caso, se deberán establecer las condiciones de tal situación en el documento que instrumentalice la adaptación de las parcelas a la ordenación y, en su caso, en el convenio urbanístico que contenga las bases para el desarrollo de la actuación.
- En su caso, el Proyecto de ejecución único podrá determinar fases de ejecución de la edificación, aplicándose entonces lo dispuesto en el artículo 347 de la LSyENPC en cuanto a la eficacia temporal de las licencias, sobre la posibilidad de otorgar licencia de ejecución por fases constructivas con los plazos que se indiquen para cada una de ellas, debiendo cumplir cada fase los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de licencia de ocupación parcial.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documento de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de urbanización del espacio libre de cesión incluido en el recinto de referencia para el desarrollo de la actuación de ejecución directa.

Actuación vinculada: Ae-2

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general incluidas en la Memoria Ambiental con relación al tratamiento de las nuevas actuaciones en el medio urbano.

Plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución:

- a) Para la realización material y completa de las obras de urbanización previstas y para el cumplimiento de los deberes de cesión: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- b) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación, con las actuaciones a realizar de acuerdo a las condiciones de gestión indicadas en esta misma ficha: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El resto de los plazos serán los determinados en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, en las Normas urbanísticas del presente Anejo o en la normativa aplicable, en su caso.

Se admite expresamente la ejecución simultánea de la edificación y las obras de urbanización, en las condiciones y con los requisitos determinados en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la normativa del PGO.

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de dotación)



DENOMINACIÓN:

PARQUE CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ENTORNO

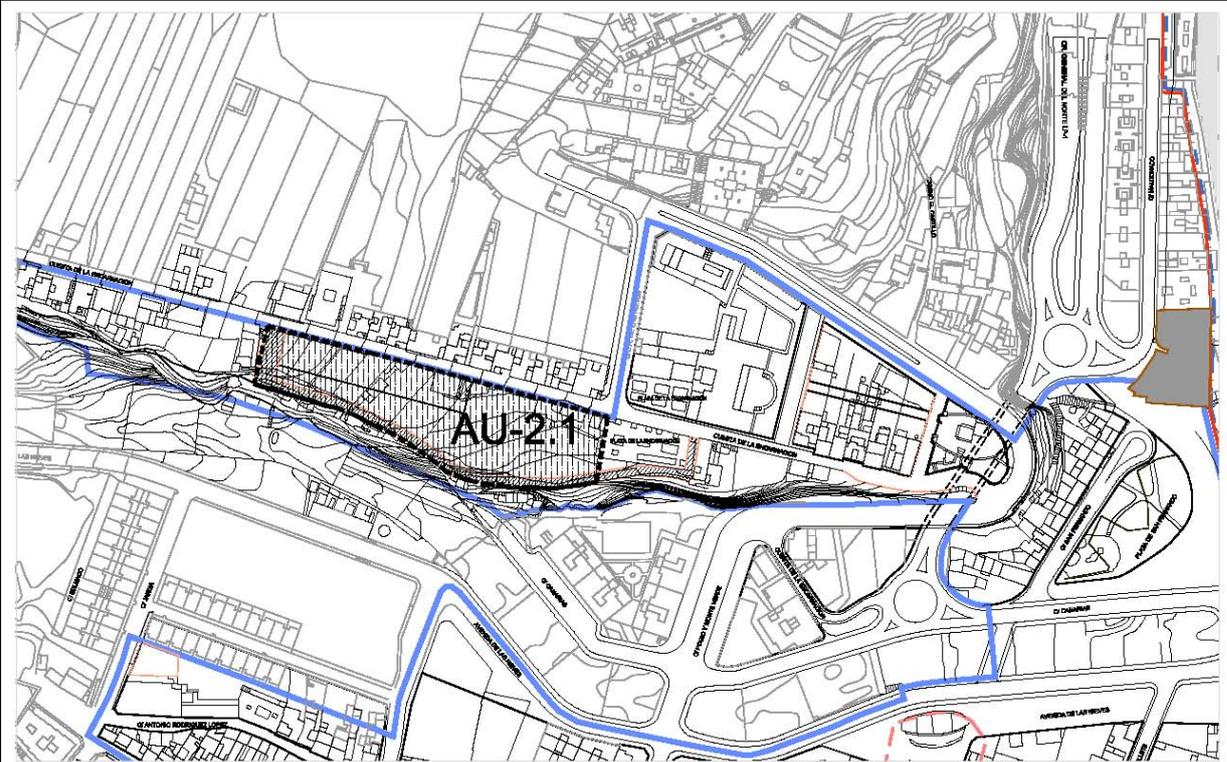
AU-2.1

Página 1 de 10

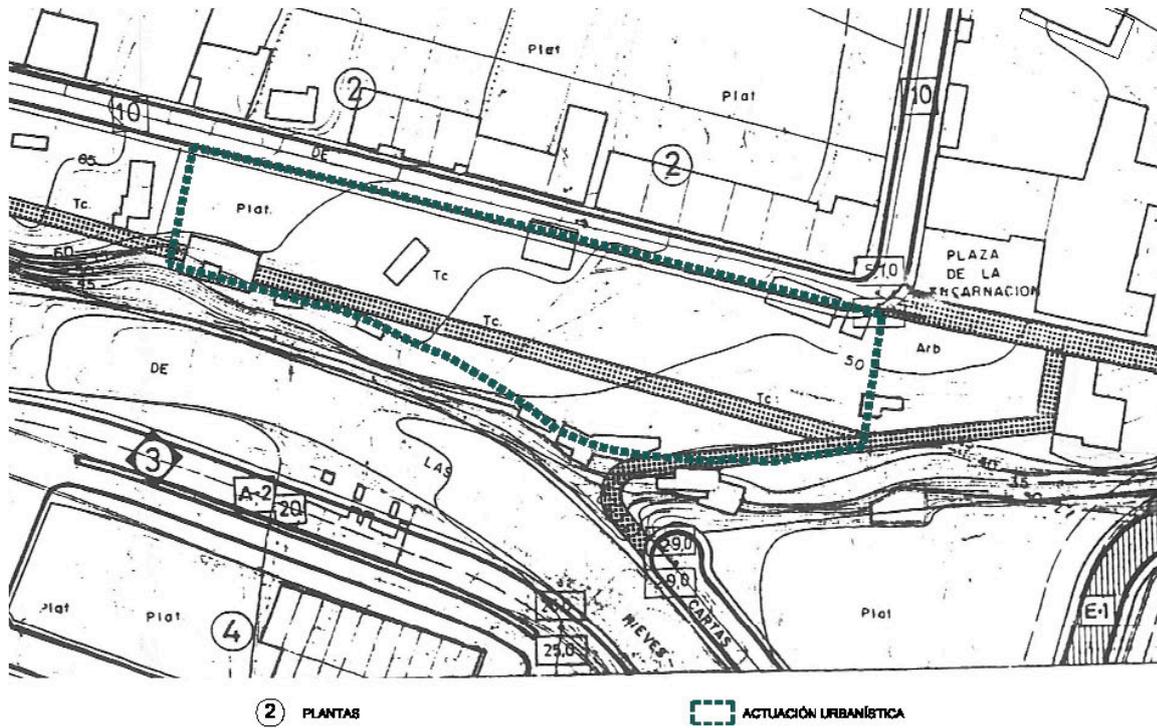
ORTOFOTO



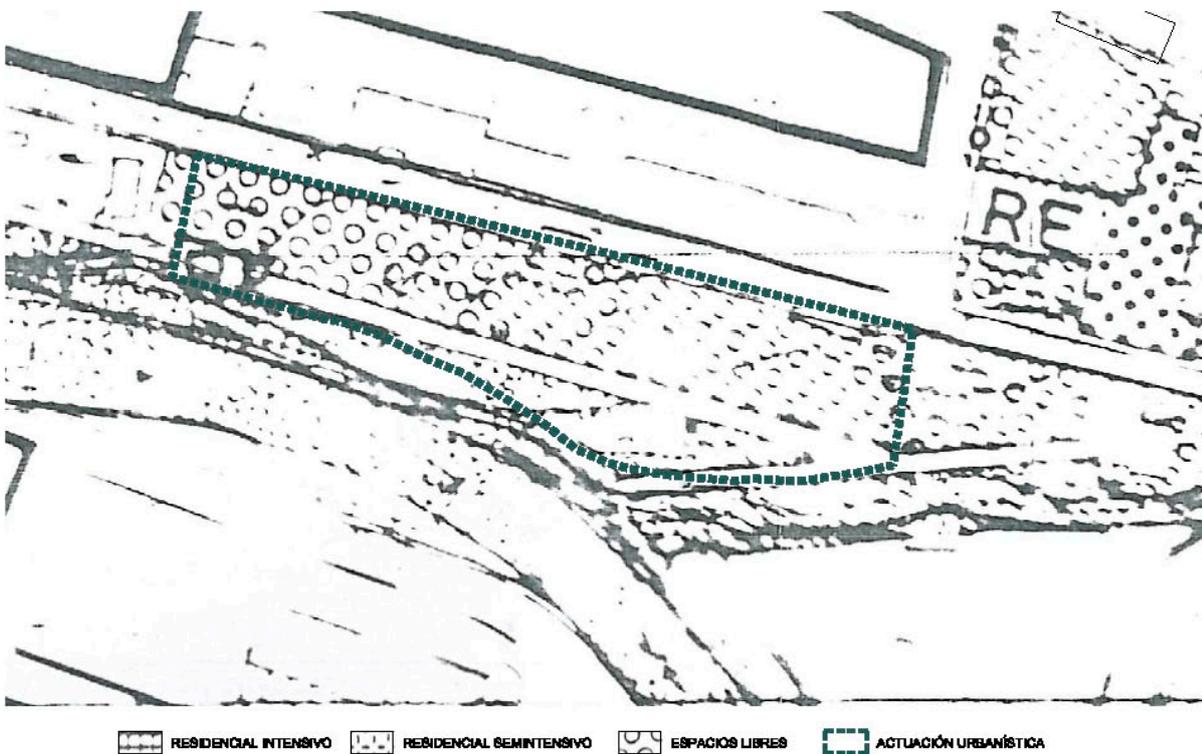
PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



| | |
|--|----------------|
| CONDICIONES PGOU VIGENTE (1990) | AU-2.1 |
| | Página 3 de 10 |

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 4.807,79 m ² |
| Superficie de Dominio Público Existente | --- |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 4.807,79 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS: | | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------|--|--|-------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa | | (m²c) |
| Residencial Intensiva | | | Residencial Intensiva | | |
| Residencial Semi-intensiva | | --- | Residencial Semi-intensiva | | --- |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | --- | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | --- |
| Dotación Pública | | | | | |
| Subtotal | | --- | | | |
| Espacios libres Públicos | EL | 4.115,38 m ² | | | |
| | | --- | | | |
| Subtotal | | 4.115,38 m² | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 4.115,38 m² | | | |
| Sistema Viario | Rodado | --- | | | |
| | Peatonal | 692,41 m ² | | | |
| Superficie Sistema Viario | | 692,41 m² | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 4.807,79 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas.) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas./m ² s) |
|---|---|--|
| --- | --- | --- |

Consideraciones sobre el Estado Actual:Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística se localiza al margen izquierdo del barranco de las Nieves, entre la Cuesta de la Encarnación y el cantil del risco, y se delimita incluyendo los terrenos situados a continuación de la Plaza de la Encarnación, mayoritariamente no edificados.
- La estructura de la propiedad del recinto delimitado incluye varias parcelas catastrales y propietarios (Referencias: 9967708BS2796N0001MY, 9967709BS2796N0001OY, 9967710BS2796N0001FY, 9967711BS2796N0001MY y 9967712BS3706N0001OT).

Análisis:

- El ámbito de referencia posee una posición dominante sobre la ciudad desde su entrada por la cuesta del Planto. Antiguamente estos terrenos tenían uso agrícola, encontrándose en la actualidad mayoritariamente en estado de abandono o infrutilizados, encontrándose calificados como espacio libre público en el Plan General de 1990, al igual que las parcelas situadas en el primer tramo de la Cuesta de la Encarnación. Sin embargo, no se ha iniciado ningún expediente para su obtención por parte de la Administración pública.
- Los terrenos con frente a la Cuesta de la Encarnación poseen características adecuadas para acoger un aprovechamiento urbanístico residencial de baja densidad.
- Sería conveniente incorporar un trazado viario peatonal de borde junto al cantil que, partiendo de la actual Plaza de la Encarnación, permita el acceso por esa zona para poder contemplar el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad, de gran valor paisajístico desde este punto de vista urbano.

Propuesta: PARQUE DE LA CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ACTUACIONES EN EL ENTORNOObjetivos:

- Potenciar la identidad del barrio de la Encarnación dentro de la ciudad y adecuar la ladera como un nuevo parque para la zona, en el marco singular de la Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación.
- Disponer de nuevas áreas de esparcimiento y de itinerarios peatonales de atractivo paisajístico.
- Simbolizar el punto de encuentro y descanso de romeros que se produce con motivo de la bajada lustral de la virgen de Las Nieves.
- Creación de un trazado viario peatonal que sirva de mirador sobre el Conjunto Histórico Artístico.

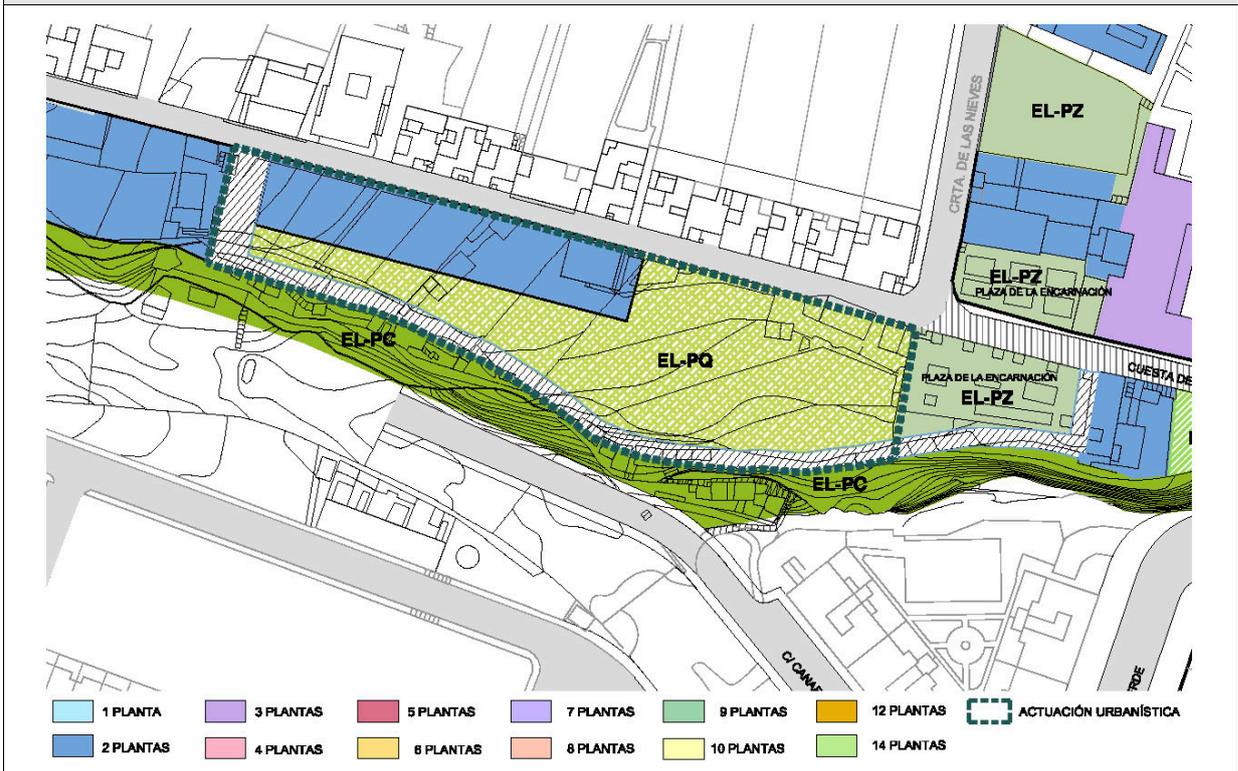
Justificación:

Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

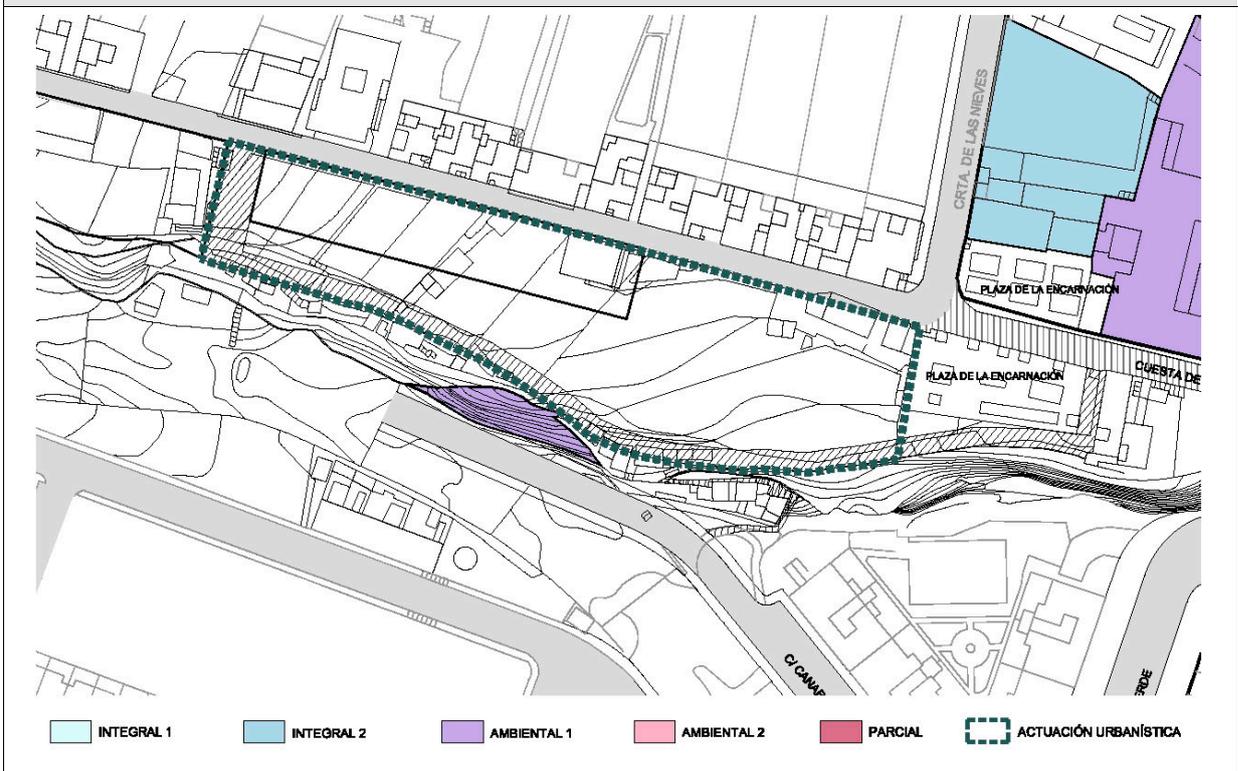
El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa se justifica porque de este modo será viable la obtención de una parte importante del suelo de titularidad privada destinado a espacio libre público, pendiente desde el año 1990, pero no obtenido por la administración para cumplir con tal destino, siendo evidente el interés público de la creación del nuevo parque previsto en un lugar tan emblemático como es la Cuesta de la Encarnación. Además, la disminución del espacio libre público producida por la creación de la manzana edificable está sobradamente compensada con las nuevas superficies de espacios libres públicos que introduce la ordenación contenida en el presente Anejo.

Dada la baja edificabilidad asignada a esta actuación, no se considera procedente incluir con cargo a ella la ejecución del parque urbano y del peatonal que bordea el cantil, sino sólo la cesión del suelo preciso para realizar las respectivas obras de ambos elementos de la ordenación planteada.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



| | |
|----------------------------------|----------------|
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | AU-2.1 |
| | Página 6 de 10 |

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 4.807,79 m ² |
| Superficie de Dominio Público Propuesta | 3.607,29 m ² |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 4.807,79 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS: | | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa | | (m²c) |
| Residencial Intensiva | | | Residencial Intensiva | | |
| Residencial Semi-intensiva | Altura máxima: 2 plantas (*) | 1.200,00 m ² | Residencial Semi-intensiva | | 2.280,00 m ² |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 1.200,00 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 2.280,00 m² |
| Dotación Pública | | | | | |
| Subtotal | | | | | |
| Espacios libres Públicos | Parque (EL-PQ) * | 2.823,14 m ² | | | |
| | Zona verde (EL) | | | | |
| | Plaza (EL-PZ) | | | | |
| Subtotal | | 2.823,14 m² | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 2.823,14 m² | | | |
| Sistema Viario | Rodado | | | | |
| | Peatonal | 784,15 m ² | | | |
| Superficie Sistema Viario | | 784,15 m² | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 3.607,29 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas.) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas./m ² s) |
|---|---|--|
| 0,47 | 3.408,60 | 2,84 |

* La superficie del Espacio Libre del Parque de la Cuesta de la Encarnación no incluye el peatonal de borde que lo separa del cantil del risco y los que conectan éste con la Cuesta de la Encarnación.

| EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c) | EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c) | DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c) |
|--|---|--|
| --- | 2.280,00 | +2.280,00 |

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Semi-Intensiva aplicables a la parcela Residencial de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

- C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30
- C por tipología edificatoria: Edificación en tipología semi-intensiva, 1,15
- Coficiente homogenización (Ch); 1,495

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Semi-Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación. descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia tenemos un Ch por uso residencial y tipología semi-intensiva de 1,495.

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

En base a lo dispuesto en los artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la cesión de suelo correspondiente para la ejecución de la urbanización completa del espacio libre público de Parque y del viario peatonal incluido en el recinto delimitado. En cambio, las cargas urbanísticas de esta unidad no incluirán la ejecución del Parque Urbano ni del viario peatonal que forma parte del Proyecto de ejecución del mismo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en la parcela lucrativa de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adecuación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a viario peatonal y espacio libre parque (EL-PQ) y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 2.280 m²c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología semi-intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre) y 1,15 (tipología semi-intensiva). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 3.408,60 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **340,86 Udas.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

- b) *“Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *“El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”*

- b) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria la cesión del suelo correspondiente al Parque Urbano y al viario peatonal, sin embargo, las cargas urbanísticas de esta unidad no incluirán la ejecución del Parque Urbano ni del viario peatonal que forma parte del Proyecto de ejecución del mismo, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesta para esta actuación (3.408,60 Udas.) proviene de la aplicación de coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +2.280 m²c.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: $+2.280 \text{ m}^2\text{c} \times 29,55 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 673,74 \text{ m}^2\text{s}$

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

| RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD | |
|--|---|
| Tipo | Superficie |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 56.820 m ² s |
| EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC | 189.743 m ² c |
| RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO | 29,95 m²s/ 100 m²c |

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO PEATONAL Y ESPACIO LIBRE-PARQUE Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 673,74 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 784,15 m² y una superficie de suelo de cesión con destino espacio libre-parque (EL-PQ) de 2.823,14 m², haciendo un total de 3.607,29 m², superior a los 673,74 m²s de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística no deberá asumir como carga la ejecución del viario peatonal ni del espacio libre-parque de nueva creación establecido en la ordenación propuesta, es decir, las obras de urbanización correspondientes al viario peatonal de 784,15 m² y espacio libre-parque 2.823,14 m².

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación deberá tener como principal objetivo simbolizar el punto de encuentro y descanso de romeros que se produce con motivo de la bajada lustral de la virgen de Las Nieves, al tiempo que deberá permitir su funcionamiento como área de esparcimiento de uso cotidiano, y como lugar que potencie la identidad del barrio de la Encarnación.
- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación incluirá el trazado viario peatonal de borde que discurre junto al cantil del risco, y que deberá tener un tratamiento integrado con el espacio libre y proyectarse de forma que produzca el menor impacto visual posible. En especial, se deberá garantizar la debida protección de los terrenos colindantes del Espacio Libre paisajístico – cultural (EL-PC).
- El Proyecto de ejecución del Parque Urbano de la Cuesta de la Encarnación deberá resolver adecuadamente su relación con la actual Plaza de la Encarnación, a través de un tratamiento singular de los espacios inmediatos a ella. Así mismo, habrá de lograr una solución adecuada para el encuentro del espacio libre público con las parcelas previstas en la unidad.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documentos de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento o los documentos que resulten necesarios para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma dentro de la manzana que se determina. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de ejecución del Parque urbano Cuesta de la Encarnación y Proyecto de urbanización del peatonal de borde, que deberán redactarse de forma coordinada y tramitarse conjuntamente.

Actuación vinculada: Ai.3

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental con relación a la protección, conservación y tratamiento del risco de la Encarnación, calificado como Espacio Libre público paisajístico–cultural y colindante con la unidad especial delimitada. Se prestará especial atención al cuidado en el diseño y la ejecución del trazado viario peatonal que bordea dicho Espacio Libre público paisajístico–cultural separándolo del nuevo Parque urbano.

Plazos de organización temporal de la gestión y ejecución:

- a) Para presentar a trámite el Proyecto de ejecución del Parque urbano y el Proyecto de urbanización del peatonal: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.
- b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.
- c) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El plazo para ejecutar las obras del Parque urbano de la Cuesta de la Encarnación y el resto de los plazos para culminar la actuación urbanística, serán los que se determinan en la ficha correspondiente del Programa de Actuación de este Anejo, y en su caso los que constan en sus Normas urbanísticas o en la legislación urbanística aplicable.

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de dotación)



DENOMINACIÓN:

ENTORNO TRAMO INICIAL DE LA CUESTA DE LA ENCARNACIÓN

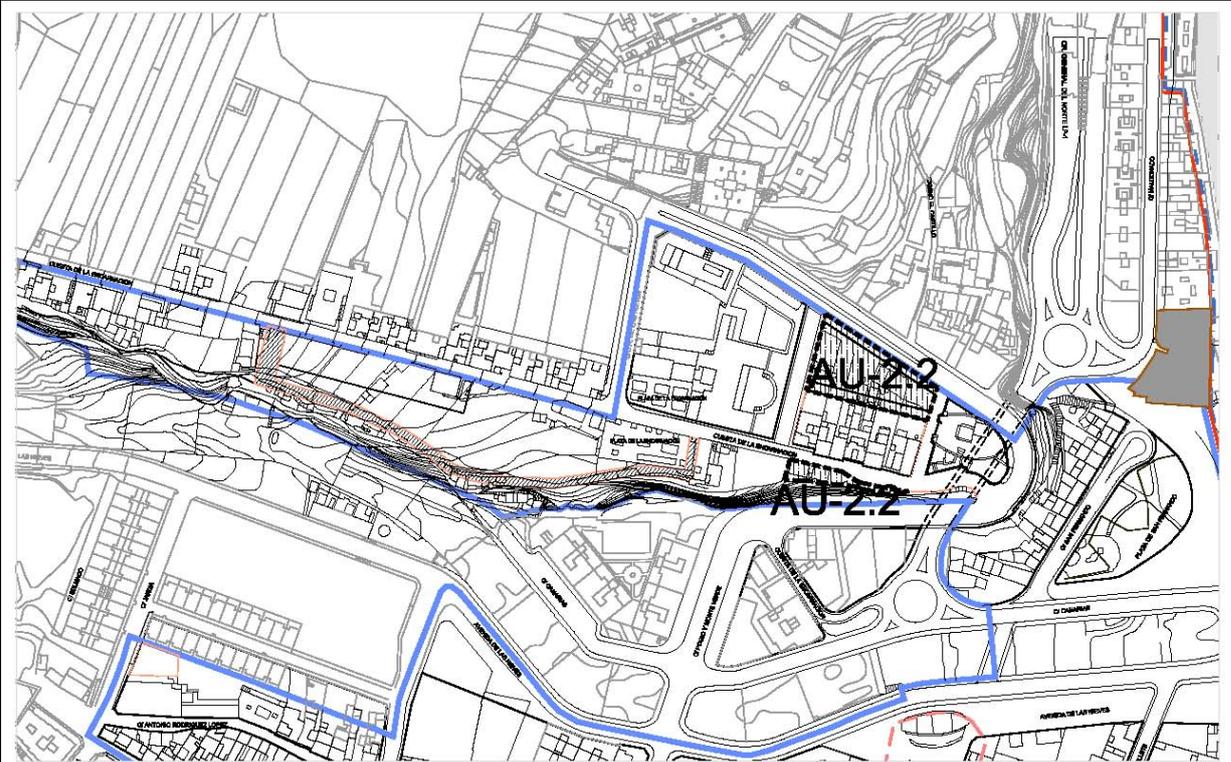
AU-2.2

Página 1 de 10

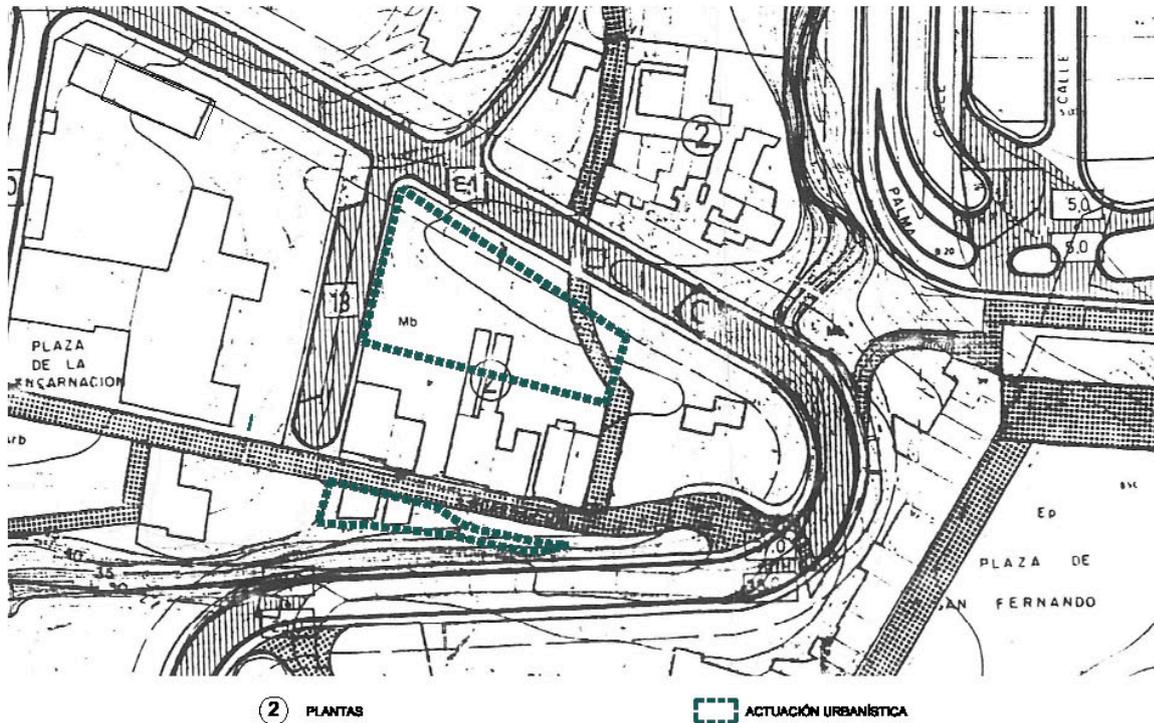
ORTOFOTO



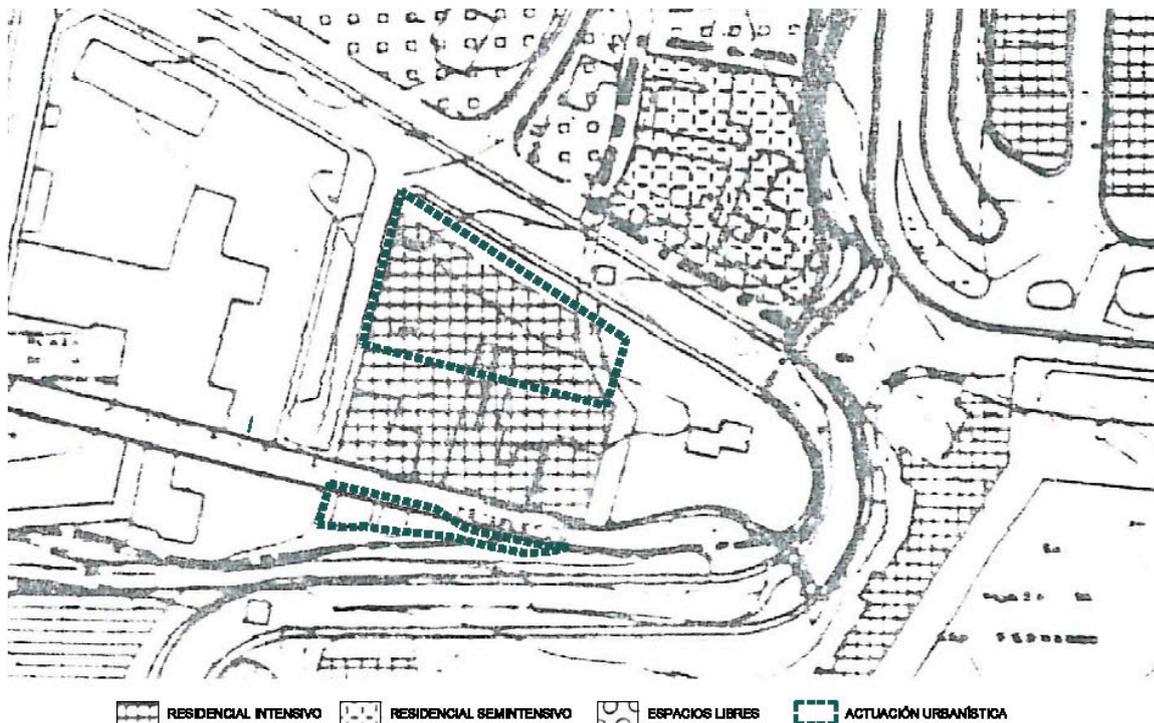
PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



| | |
|---------------------------------------|----------------|
| CONDICIONES PGO VIGENTE (1990) | AU-2.2 |
| | Página 3 de 10 |

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 1.489,78 m ² |
| Superficie de Dominio Público Existente | --- |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 1.489,78 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS: | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa | | (m²c) |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 2 plantas | 1.255,29 m ² | Residencial Intensiva | 2.510,58 m ² | |
| Residencial Semi-intensiva | | | Residencial Semi-intensiva | | |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 1.255,29 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 2.510,58 m² |
| Dotación Pública | | | | | |
| Subtotal | | | | | |
| Espacios libres Públicos | Parque (EL-PQ) * | | | | |
| | Zona verde (EL) | 234,49 m ² | | | |
| | Plaza (EL-PZ) | | | | |
| Subtotal | | --- | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 234,49 m² | | | |
| Sistema Viario | Rodado | | | | |
| | Peatonal | --- | | | |
| Superficie Sistema Viario | | --- | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 234,49 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas.) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas./m ² s) |
|---|---|--|
| 1,69 | --- | --- |

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

Consideraciones sobre el Estado Actual:**Ámbito:**

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística se delimita de forma discontinua, incluyendo:
 - Una zona formada por los terrenos situados entre la Avenida José Pérez Vidal y las traseras de las edificaciones con frente a la Cuesta de la Encarnación, en el tramo entre el Castillo de la Virgen y la vía de acceso a la edificación destinada a oficinas de la Administración Insular;
 - y una parte de menor superficie formada por las parcelas situadas en el primer tramo de la Cuesta de la Encarnación, en el lado sur de ésta.
- La estructura de la propiedad del recinto delimitado incluye varias parcelas catastrales y propietarios privados (Referencias: 0166102BS3706N0001WT, 0166103BS3706N0001AT, 0167211BS3706N0001LT, 0167213BS3706N0001FT, 0167215BS3706N0001OT, 0167216BS3706N0001KT, 0167217BS3706N0001RT, 0167220BS3706N0001RT y 0167221BS3706N0001DT).

Análisis:

- Los terrenos con frente a la Avenida José Pérez Vidal poseen características adecuadas para acoger un aprovechamiento urbanístico mayor que el previsto para ellos en el Plan General de 1990.
- Se considera conveniente incorporar una conexión peatonal entre el Castillete de la Virgen y el edificio de la Administración pública Insular (Casa Rosada), así como un mirador hacia el Conjunto histórico, situado en la Cuesta de la Encarnación.

Propuesta: PARQUE CUESTA DE LA ENCARNACIÓN Y ACTUACIONES EN EL ENTORNO**Objetivos:**

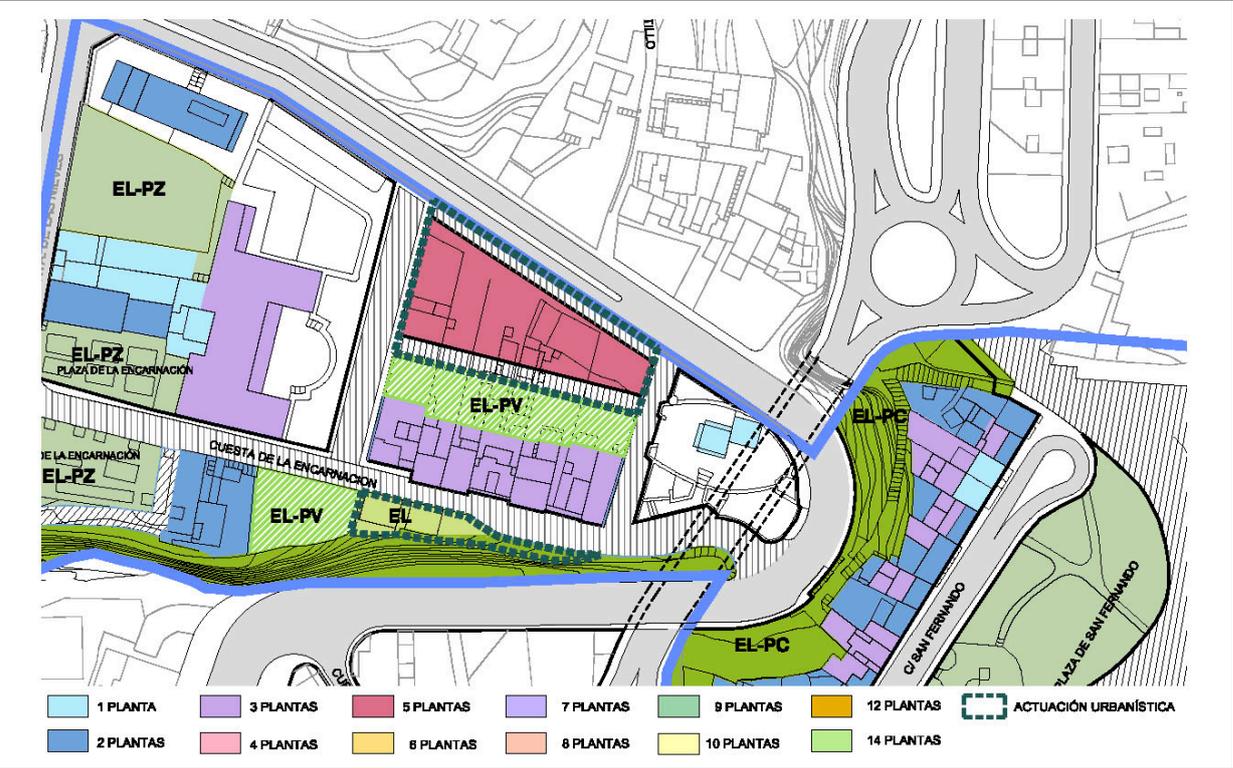
- Potenciar la identidad del barrio de la Encarnación dentro de la ciudad.
- Cualificar el espacio urbano de acceso a las dotaciones públicas del Castillo de la Virgen y del edificio de la Administración pública Insular (Casa Rosada) y crear una conexión peatonal entre ambas dotaciones.
- Creación de un mirador sobre el Conjunto histórico, situado junto al Castillete de la Virgen.
- Viabilizar la actividad de ejecución para implantar las edificaciones de usos residenciales previstas en el planeamiento anterior que se revisa.

Justificación:

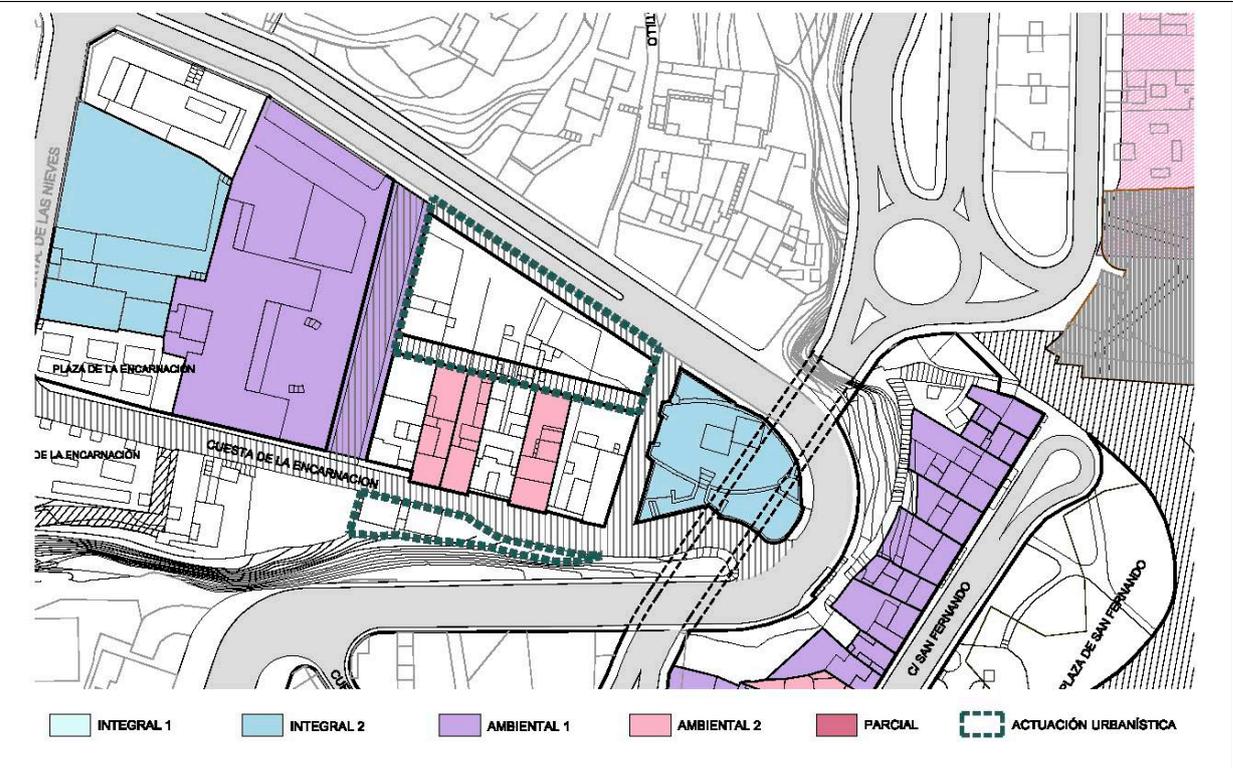
Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

El aumento de la superficie edificable con respecto al planeamiento que se revisa viene motivado por la mayor carga de urbanización que soporta la actuación con la reordenación practicada, al determinarse la creación de un nuevo viario peatonal (no previsto anteriormente, por lo que aumenta la cesión de suelo a realizar) y la ejecución completa con cargo a la actuación de todo el viario incluido en el recinto delimitado para el desarrollo de la misma y el espacio libre previsto. No obstante, la mayor superficie edificable no producirá necesariamente aumento de la densidad, al admitirse usos terciarios compatibles en las plantas bajas de las edificaciones que se construyan en la manzana.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



| | |
|---|-------------------------|
| Superficie Total | 1.489,78 m ² |
| Superficie de Dominio Público Propuesta | 611,54 m ² |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 1.489,78 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS: | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m ² s) | Superficie edificable lucrativa | | (m ² c) |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: 5 plantas (*) | 878,24 m ² | Residencial Intensiva | 4.391,20 m ² | |
| Residencial Semi-intensiva | | | Residencial Semi-intensiva | | |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 878,24 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 4.391,20 m² |
| Dotación Pública | | | | | |
| Subtotal | | | | | |
| Espacios libres Públicos | Parque (EL-PQ) * | | | | |
| | Zona verde (EL) | 234,49 m ² | | | |
| | Plaza (EL-PZ) | | | | |
| Subtotal | | 234,49 m² | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 234,49 m² | | | |
| Sistema Viario | Rodado | | | | |
| | Peatonal | 377,05m ² | | | |
| Superficie Sistema Viario | | 377,05 m² | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 611,54 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas.) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas./m ² s) |
|---|---|--|
| 2,95 | 5.708,56 | 6,50 |

| EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c) | EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c) | DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c) |
|--|---|--|
| 2.510,58 | 4.391,20 | +1880,62 |

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

- C por uso: residencial en vivienda de régimen libre, 1,30
- C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1,00
- Coefficiente homogenización (Ch); 1,30

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parcela calificada como Residencial en tipología de Edificación Cerrada Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas del presente Anejo, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente.
- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, siendo coincidente en este caso tal recinto de la actuación con la superficie bruta de titularidad privada actual.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia tenemos un Ch por uso residencial de 1,30.

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en la parcela lucrativa de esta AU, se procederá a realizar las operaciones precisas para la adecuación de las actuales fincas registrales a las parcelas resultantes de la ordenación prevista, y para la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 1.880,62 m²c, de uso residencial en régimen libre, y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 1,30 (uso residencial libre). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 2.444,81 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **244,48 Udas.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

- c) *“Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- c) *“El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- d) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario peatonal y de espacio libre (EL), incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesta para esta actuación (244,48 Udas.) proviene de la aplicación de coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presente un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +1.880,62 m² c, asimilable a dieciocho viviendas más sobre las previstas.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: $+1.880,62 \text{ m}^2\text{c} \times 29,55 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 555,72 \text{ m}^2\text{s}$

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

| RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD | |
|--|---|
| Tipo | Superficie |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 56.820 m ² s |
| EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC | 189.743 m ² c |
| RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO | 29,95 m²s/ 100 m²c |

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO RODADO Y PEATONAL Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 555,72 m²s.

La ordenación propuesta determina una superficie de suelo de cesión con destino a viario peatonal de 377,05 m² y una superficie de suelo de cesión con destino a espacio libre (EL) de 234,49 m², haciendo un total de 611,54 m², superior a los 555,72 de cesión obligatoria.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística debe asumir como carga la cesión del suelo y ejecución del viario peatonal y espacio libre establecido en la ordenación propuesta. En consecuencia, en base a los artículos 7.1.b) y 18.2 del RDL 7/2015, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de viario y espacio libre incluido en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización incluirá todos los peatonales situados en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación.
- El trazado viario peatonal que separa la Avenida José Pérez Vidal de la manzana Residencial de Edificación Cerrada ó Intensiva, deberá diseñarse incluyendo el arbolado y jardinería en general.
- El Proyecto de urbanización deberá resolver adecuadamente el encuentro con los tramos de viario peatonal previstos sobre suelo público existente en los accesos a las dotaciones públicas situadas a uno y otro lado de la actuación, debiendo establecer las rasantes de forma que se garantice adecuadamente la continuidad del sistema viario.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documentos de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de urbanización de los peatonales incluidos en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, y que definen la manzana de Edificación Cerrada.

Actuación vinculada: Ai.4**Medidas ambientales:**

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental. Especialmente, se tendrá especial cuidado en el diseño y la ejecución del trazado viario peatonal que conecta las dotaciones públicas situadas en el entorno de la actuación.

Plazos máximos de organización temporal de la gestión y ejecución:

- a) Para la realización material y completa de las obras de urbanización previstas y para el cumplimiento de los deberes de cesión: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- b) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en la actuación: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

El resto de los plazos serán los determinados en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, en las Normas urbanísticas del presente Anejo o en la legislación urbanística aplicable.

Se admite expresamente la ejecución simultánea de la edificación y las obras de urbanización, en las condiciones y con los requisitos determinados en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la normativa del PGO.

Actuaciones urbanísticas de ejecución directa en SUCIC
(actuación de dotación)



DENOMINACIÓN:

CAMBIO DE USO DE LA OFICINA DE CORREOS

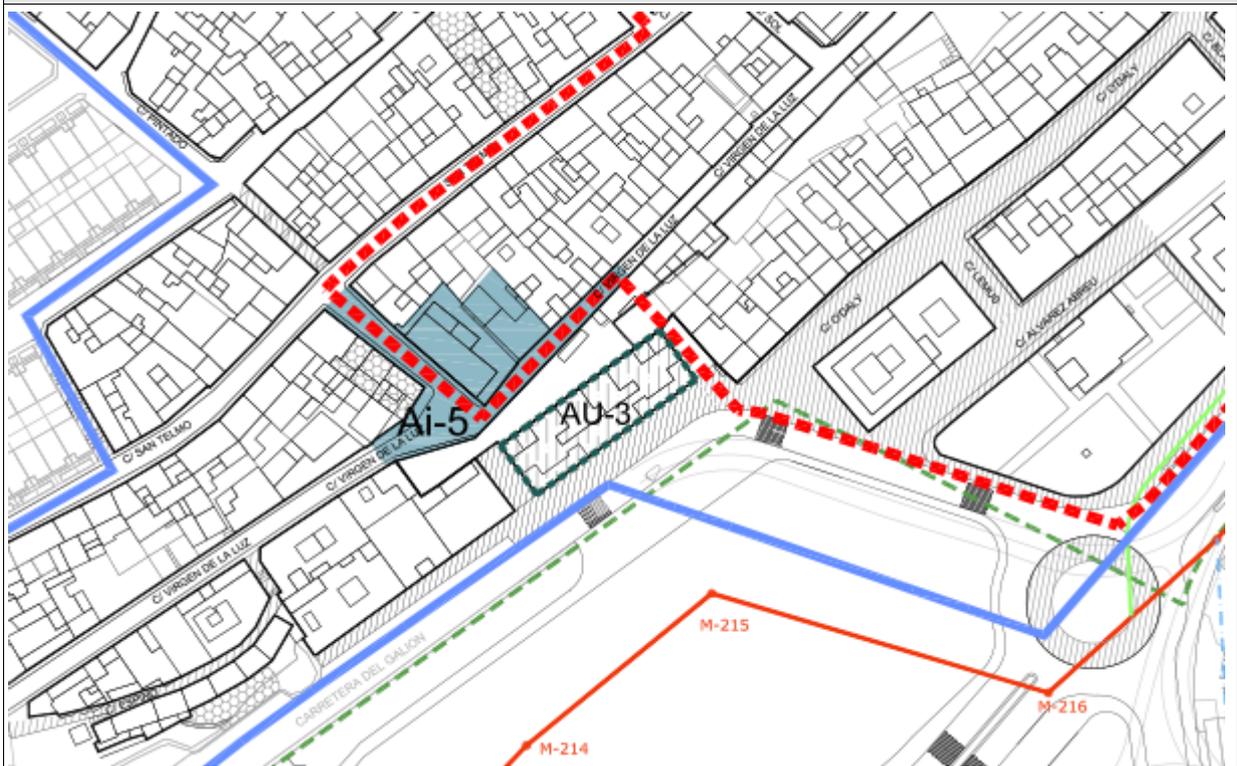
AU-3

Página 1 de 10

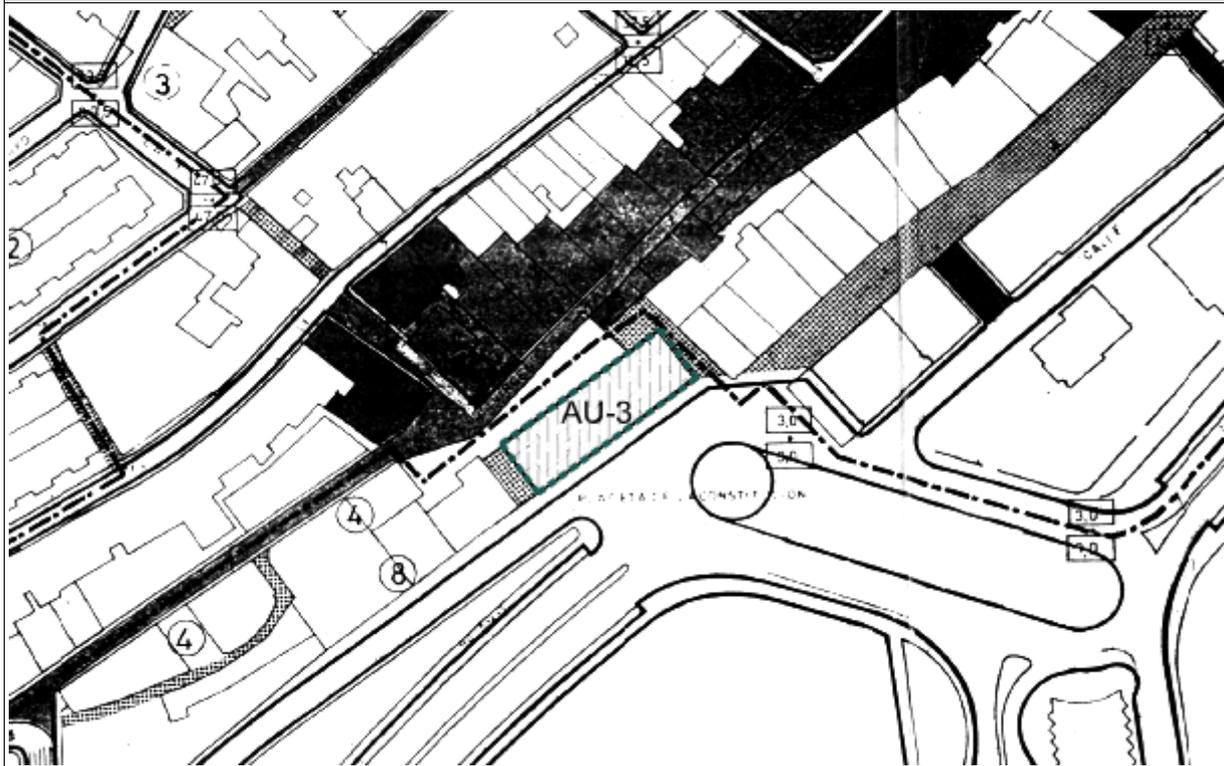
ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



| | |
|--|-----------------------|
| Superficie Total | 606,00 m ² |
| Superficie de Dominio Público Existente | 0 m ² |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 0 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS: | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--|--|------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m ² s) | Superficie edificable lucrativa | | (m ² c) |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: | | Residencial Intensiva. | | |
| Residencial Intensiva | Altura máxima: | | Residencial Intensiva. | | |
| Equipamiento | | | Equipamiento | | 2.605 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 0 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 0 m² |
| Dotación Pública | Equip. de interés social | 606,00 m ² | | | |
| | | | | | |
| Subtotal | | 606,00 m ² | | | |
| Espacio libre Público | | | | | |
| | | | | | |
| Subtotal | | ---- | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 606,00 m ² | | | |
| Sistema Viario | Rodado | | | | |
| | Peatonal | | | | |
| Superficie Sistema Viario | | | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 606,00 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s) |
|--|---------------------------------------|--|
| 4'30 m²/ m² | --- | --- |

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

Consideraciones sobre el Estado Actual:**Ámbito:**

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación urbanística incluye exclusivamente la oficina de correos situada entre la carretera del Galeón y la calle Virgen de la Luz.
- Los terrenos comprendidos en el recinto delimitado son de un único propietario, estando conformados por la parcela catastral con referencia 9757501BS2795N0001WS.

Análisis:

- Se trata de un edificio público, de elevada calidad arquitectónica, construido en los años 40.
- Actualmente la mayor parte del edificio está en desuso.

Propuesta: ASIGNAR USO TURÍSTICO A LA OFICINA DE CORREOS

Objetivos:

- Se pretende dar un nuevo uso a la oficina de correos, pues actualmente varias de sus instalaciones están en desuso y el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma ha determinado que el uso turístico, en un edificio característico como este y situado en un lugar tan estratégico, podría contribuir a la dinamización turística y comercial del municipio.

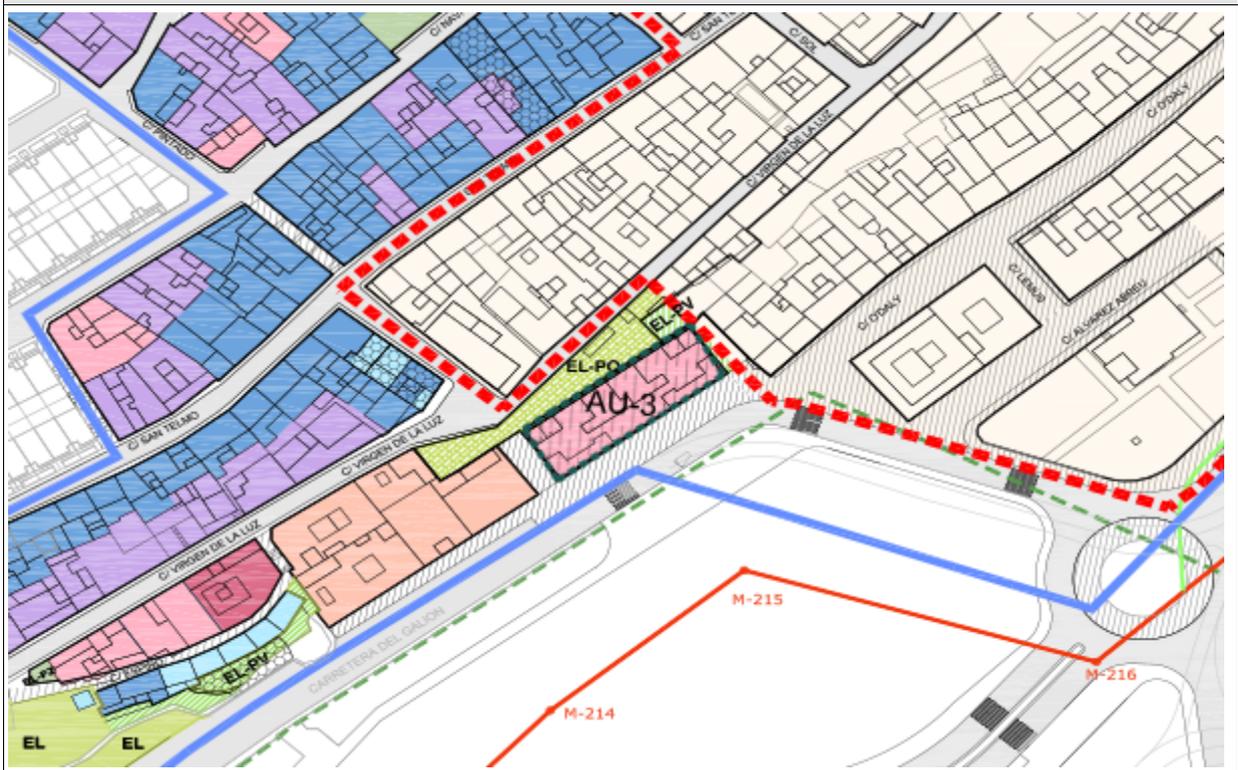
Justificación:

Dado que el edificio está infrautilizado y se encuentra prácticamente en la salida del puerto, delante de la plaza de la constitución y la oficina de información turística, y en la llegada de la LP-2 desde el aeropuerto, parece lógico que este edificio pueda albergar usos turísticos.

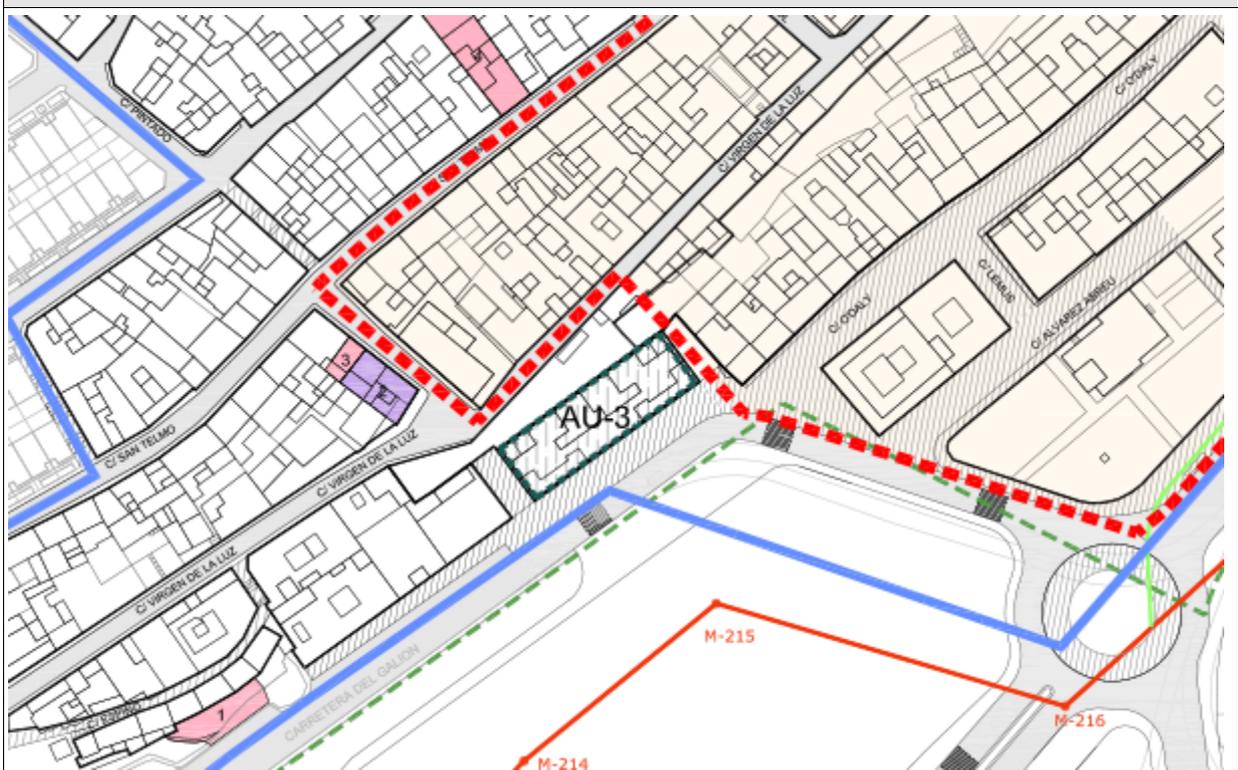
Los objetivos anteriores y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación Urbanística (AU) de dotación en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del correspondiente recinto al efecto de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sección 3ª del capítulo IV de la LSENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

Con la finalidad de hacer rentable y atractiva la operación, se prevé un aumento de la superficie edificable del 370 m² de esta dotación pasa a tener un aprovechamiento privado, del que, como se especifica en el artículo 54 de la LSENPC, el 15% resultará en cesión obligatoria y gratuita.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



| | |
|----------------------------------|----------------|
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | AU-3 |
| | Página 6 de 10 |

| | |
|---|-----------------------|
| Superficie Total | 606,00 m ² |
| Superficie de Dominio Público Propuesta | 0 m ² |
| Superficie Bruta de Titularidad Privada actual | 0 m ² |

| DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS: | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--|--|-------------------------------|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa | | (m²c) |
| Turístico Intensivo | Altura máxima: 6 plantas (*) | 606,00 m ² | Turístico Intensivo 6 plantas | | 3.500,00 m ² |
| Equipamiento | | 0 m ² | Equipamiento | | 0 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 606,00 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA | | 3.500,00 m² |
| Dotación Pública | | | | | |
| | | 0 m ² | | | |
| | | 0 m ² | | | |
| Subtotal | | 0 m² | | | |
| Espacio libre Público | | | | | |
| | | 0 m ² | | | |
| | | 0 m ² | | | |
| Subtotal | | 0 m² | | | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 0 m² | | | |
| Sistema Viario | | | | | |
| | Rodado | 0 m ² | | | |
| | Peatonal | 0 m ² | | | |
| Superficie Sistema Viario | | 0 m² | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 0 m² | | | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s) |
|---|--|---|
| 5,78 | 7.005 | 11,56 |

| EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c) | EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c) | DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c) |
|--|---|--|
| 2.605 | 3.500 | +895 |

(*) Las condiciones concretas de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva aplicables a las parcelas Residenciales de esta actuación se determinan en esta misma ficha.

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

- C por uso: turístico (hotelero), 2'00
- C por tipología edificatoria: Edificación en tipología intensiva, 1'00
- Coficiente homogenización (Ch); 2'00

OBSERVACIONES:

- El coeficiente de edificabilidad bruto aplicable al ámbito de actuación es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO. En consecuencia, tenemos un Ch por uso turístico de 2'00.

Condiciones de gestión:

La presente actuación urbanística tiene la condición de actuación de dotación, quedando sujeta a su régimen legal y a la regulación complementaria establecida en el artículo 13, apartados 3 y 4 de las Normas del presente Anejo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en las parcelas lucrativas de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adaptación de las actuales fincas a las parcelas resultantes de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a espacio libre público y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial y con aprovechamiento privado posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 3.500 m²c, de uso turístico y en tipología intensiva. Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 2'00 (uso turístico). En consecuencia, se propone un incremento del aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 7.005 Udas., y el 15% de cesión obligatoria de tal incremento será de **1.050'75 Udas.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

La **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, en su artículo 47 establece que:

- *“En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.”*
- *“En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.”*

A lo que cabe añadir que:

- *“El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.”*

En base a lo dispuesto en los apartados mencionados de la LSENPC, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la cesión del 15% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto para esta actuación (7.005 Udas.) proviene de la aplicación del coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a la establecido en el PGO vigente de +895 m²c.

Existe además el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

$$+3.500 \text{ m}^2\text{c} \times 29,55 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 1.034,25 \text{ m}^2\text{s}$$

Se utiliza el valor de 29,55 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con el ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del SUCIC.

| RATIO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD | |
|---|---|
| Tipo | Superficie |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 56.820 m²s |
| EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUCIC | 189.743 m²c |
| RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO | 29,95 m²s/ 100 m²c |

Condiciones de ejecución:

- No existen condiciones de ejecución específicas para esta actuación urbanística en tanto que se propone exclusivamente un cambio de uso y no se prevé la ejecución de ningún tipo de urbanización.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación.
- Documento de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.

Medidas ambientales:

Se deberán cumplir las medidas ambientales de carácter general incluidas en la Memoria Ambiental con relación al tratamiento de las nuevas actuaciones en el medio urbano.

Plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución:

- No se establece un plazo máximo.

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN URBANA

Ai.6 – Reordenación de la Plaza San Fernando - Museo del Mar - Aparcamientos

ÁMBITO

- La actuación se propone en el área comprendida entre el Barco de la Virgen hasta la Batería de Defensa, y desde la Avda. Marítima hasta el puente peatonal sobre el barranco de Las Nieves, incluyendo el propio barranco.

ANÁLISIS DE ESTADO ACTUAL

- En la actualidad la zona en estudio plantea numerosos problemas derivados de la singular topografía, del viario que confluye en este punto, de la caracterización que aporta el propio barranco de las Nieves, y de la singularidad de los restos arqueológicos allí existentes.
- Como puerta de entrada a la ciudad desde el norte de la isla, necesita de un tratamiento adecuado a esta circunstancia.
- La actual plaza de San Fernando se encuentra aislada por el tráfico que la rodea, además de no reunir las características propias de estos espacios urbanos.
- La última batería de defensa de la ciudad fortificada se encuentra totalmente relegada en un área residual.
- Los enlaces Avenida de las Nieves, calle Canarias, Ctra. Gral. y con la Avda. Marítima (y de aquí a la Ctra. Gral. del norte), son muy problemáticos.
- El barranco de las Nieves ha de utilizarse como un espacio de oportunidad para la ciudad, en continuidad con la plaza de San Fernando.

PROPUESTA: PLAZA SAN FERNANDO

Objeto:

- Reordenación integral del sistema viario en esta zona, procurando la integración de la plaza de San Fernando, la Batería de Defensa y los restos arqueológicos con el espacio de la Avda. Marítima definido por el Plan Director del Frente Litoral.
- Establecer un mayor grado de conexión física entre las tramas urbanas existentes a ambos lados del barranco de las Nieves mediante su cubrición parcial y tratamiento como espacio libre de uso público incorporado a la plaza de San Fernando.
- Creación de un aparcamiento bajo la plaza de San Fernando para dar respuesta a la demanda existente en esta zona de la ciudad
- Aprovechando la topografía del terreno se propone un edificio de carácter socio-cultural (Museo del Mar), estrechamente vinculado a la plaza de San Fernando, al Barco de la

Virgen, al Castillete de Santa Catalina (a través de la Avda. Marítima), y al Castillo de la Virgen situado junto a la plaza de la Encarnación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Los parámetros propuestos para la presente actuación son:

- Superficie de la actuación: 3.970,00 m²s
- Ocupación de la actuación: 50%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m²c/ m²s
- Alturas: 1 planta (Situado bajo la cubierta vegetal que conforma el espacio libre situado en la plaza de San Fernando).

APÉNDICE. FICHAS DE PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN



DENOMINACIÓN:

**PLAN ESPECIAL QUINTA VERDE Y ENTORNO DE PROTECCIÓN
(ORDENACIÓN INDICATIVA)**

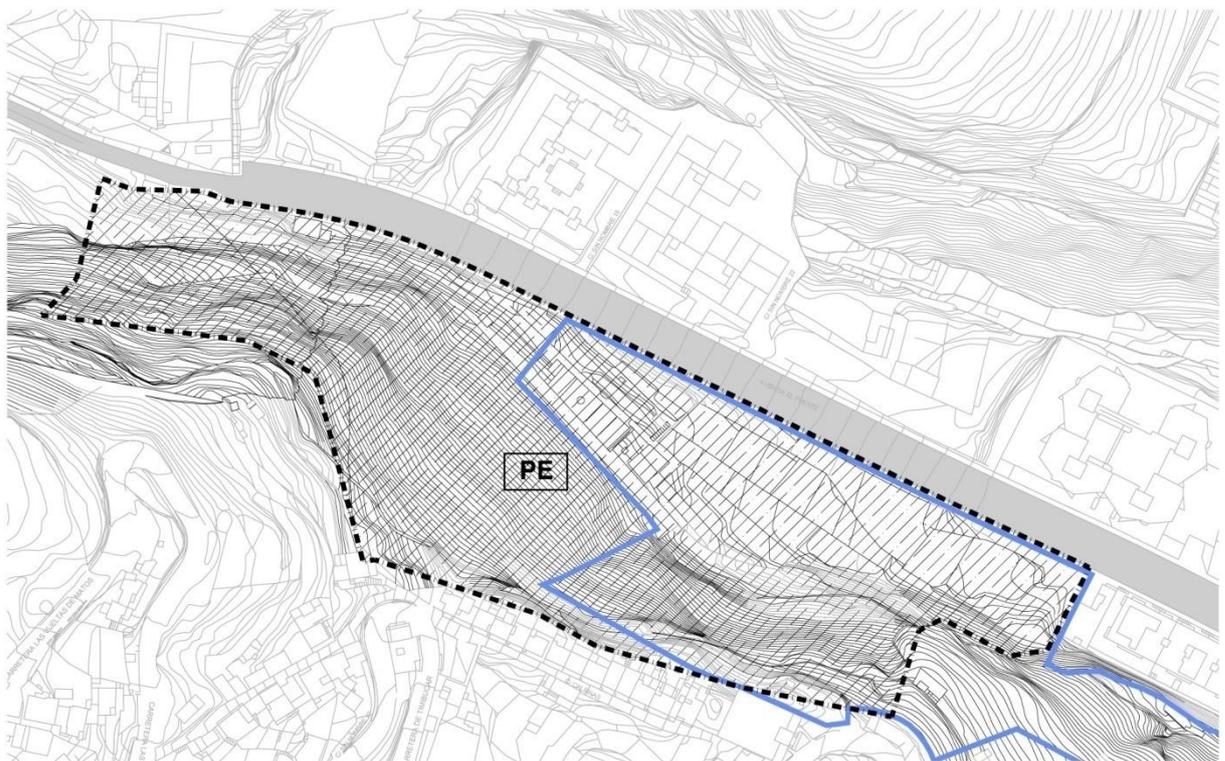
PE

Página 1 de 7

ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**Ámbito del PE:**

- El ámbito sujeto a ordenación pormenorizada a través del Plan Especial de La Quinta Verde y su entorno de protección, incluye los elementos declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento (edificio y portadas) y la delimitación de su entorno de protección, según Decreto 70/2005, de 26 de abril, publicado en el BOC núm. 89, de 9 de mayo de 2005; además de los espacios vinculados a éste (en concreto, la franja de terreno situada en la trasera del edificio de los Multicines Avenida) según la delimitación concreta contenida en los planos de ordenación correspondientes.

Resumen de antecedentes:

- La Quinta verde fue declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, describiéndose el inmueble y los elementos objeto de tal declaración (edificio y portadas) y la delimitación de su entorno de protección, por Decreto 70/2005, de 26 de abril, publicado en el BOC núm. 89, de 9 de mayo de 2005. Declaración cuyo expediente se inicia en el año 1983 por la entonces competente Dirección General de Bellas Artes dependiente del Ministerio de Cultura.
- Este ámbito del BIC y su entorno es el que coincide con el ámbito territorial del Plan Especial que se delimita en esta ficha; ámbito al que se han añadido una franja de terreno, que se estima susceptible de protección por sus características geomorfológicas, situada en la trasera del edificio de los Multicines Avenida. Asimismo, el límite Oeste -que linda con los terrenos propiedad del Mensajero- se ha establecido su delimitación de acuerdo al Anexo I escrito del Decreto de Declaración de BIC (que no coincide con el Anexo II cartográfico); ello de conformidad con el escrito aclaratorio dictado al efecto por la Dirección General de Cooperación y Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias, de 10 de octubre de 2010, según el cual, prevalece la delimitación del anexo escrito sobre el gráfico.
- En el ámbito de este Plan Especial coexisten tres tipos de terrenos, atendiendo a su categorización urbanística:
 - La zona Oeste -que linda con los terrenos del Mensajero-, que tiene la categorización de suelo rústico de protección natural por virtud de clasificación directa operada desde el Plan Insular de Ordenación de La Palma.
 - La zona declarada BIC en sentido estricto, constituida por el inmueble de la Quinta Verde y las portadas, así como el sendero que las une. La casa de la Quinta Verde y su entorno más inmediato es de titularidad pública municipal por cesión a favor del Ayuntamiento en el desarrollo y ejecución del Plan Parcial "Barranco de Los Dolores". Está calificada como dotación cultural en la ficha correspondiente del catálogo.
 - El entorno del BIC situado en su zona Sureste, en el límite con el edificio de los Multicines Avenida, al que se añaden los terrenos de su trasera. Este espacio tiene la categoría de suelo urbano consolidado. Este ámbito de suelo, por su categorización, es el único susceptible de albergar los aprovechamientos urbanísticos que se mantengan por virtud de los precedentes que se reseñan a continuación.
- Parte de los terrenos de La Quinta Verde se incluían en el Plan Parcial Barranco Dolores, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1979; aprobándose posteriormente el Proyecto de urbanización y el Proyecto de reparcelación, sobre el que se otorgó con fecha 7 de diciembre de 1982, por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, escritura pública de Acta de Protocolización del documento de Reparcelación del polígono "Barranco de Los Dolores", que fue inscrita en el Registro de la Propiedad.
- El vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma de 1990 determina el ámbito del Plan Parcial Barranco Dolores como Suelo urbanizable Programado aunque mediante Orden Departamental de 16 de octubre de 1991 (BOC núm. 142, de 29 de octubre de 1991) y previo acuerdo de la CUMAC de 2 de octubre de 1991, se corrige el error material existente en el acto de aprobación definitiva del Plan General, consistente en la clasificación del ámbito del citado Plan Parcial como suelo urbano cuando "debía clasificarse como suelo urbanizable programado con Plan Parcial en curso de ejecución". La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la normativa del Texto Refundido del PGO vigente y su consiguiente entrada en vigor se produce el 17 de julio de 1992.
- La urbanización prevista en el Plan Parcial Barranco Dolores y en el Proyecto de urbanización, se ha ejecutado hasta su completa terminación, encontrándose edificadas todas las parcelas del Plan Parcial situadas al Norte de la prolongación de la Avenida del Puente. Sin embargo, no se llegó a edificar la Parcela P-6 del Plan Parcial, única parcela edificable situada al Sur de la citada avenida, de uso residencial y tipología semi-extensiva, con una superficie de unos 7.253 m², y que continúa siendo de titularidad privada, encontrándose afectada por el entorno delimitado para la protección del BIC.

- La citada parcela P-6 del Plan Parcial “Barranco de Los Dolores” cuenta con un aprovechamiento urbanístico máximo de 28.618 m²c de uso residencial, que deviene de los parámetros urbanísticos establecidos por el citado Plan Parcial.
- El aprovechamiento urbanístico de la Parcela P-6 no ha sido susceptible de ser materializado en las ocasiones en el que su titular ha instado los oportunos instrumentos de ordenación (Estudio de Detalle) o de ejecución (licencia de edificación), por efecto de la suspensión de licencias que opera, de forma automática y por virtud de la legislación de patrimonio histórico, con la incoación del expediente de BIC en el año 1983, toda vez que la misma afectaba a los terrenos del entorno (aunque éste, en esa primera parte del expediente de Declaración de BIC, no estaba aún delimitado de forma concreta). Todo ello, sin perjuicio de que un análisis más pormenorizado, en el marco de los estudios previos para el Plan Especial, pueda concluir la caducidad de tales derechos o su carácter no patrimonializable.
- A lo largo del tiempo que transcurre entre la incoación del expediente de BIC en el año 1983 y su completa resolución por Decreto en el año 2005, se va ejecutando la urbanización prevista en el Plan Parcial Barranco Dolores y en el Proyecto de urbanización, hasta su completa terminación. Y tras obtener las pertinentes licencias, se van edificando progresivamente todas las parcelas del Plan Parcial situadas al otro lado de la prolongación de la Avenida del Puente. Queda sólo sin materializar la edificabilidad correspondiente a la Parcela P-6, que es la única parcela con aprovechamiento lucrativo que queda sin edificar.
- El titular de la parcela P-6 ha instado dos recursos contencioso-administrativos que se resuelven mediante sendas Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC):
 - El recurso 1201/98, contra el expediente de declaración de BIC, por entender el recurrente que dicho expediente, cuando lo retoma el Cabildo insular en 1998, ya ha incurrido en caducidad. Este recurso concluye con Sentencia del TSJC nº 823/2002 desestimatoria de las pretensiones del recurrente, dando por vigente el procedimiento de declaración de BIC, a pesar del tiempo transcurrido, por no haberse producido la preceptiva denuncia de mora que, según la legislación entonces vigente, era requisito previo para la declaración de caducidad del expediente.
 - El recurso 597/1998, contra la inadmisión municipal de licencia de edificación presentada ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma. Este recurso concluye con Sentencia del TSJC nº 598/2003 que, tras analizar la Sentencia anterior sobre la vigencia del expediente del BIC, también desestima el recurso del particular al entender que la inadmisión del procedimiento de tramitación de la licencia urbanística estaba perfectamente ajustada a Derecho por virtud de la suspensión de licencias que se produce *ope legis* desde 1983 con la incoación del expediente de declaración del BIC.
- En ambos casos las Sentencias desestiman los recursos presentados por el titular de la parcela P-6, pero por cuestiones procedimentales, sin entrar al fondo del Asunto, esto es, la pervivencia de los derechos urbanísticos lucrativos que pudiera tener el titular.
- La declaración del BIC y la concreta delimitación de su entorno, que se produce por Decreto 70/2005, de 26 de abril, aunque implica el levantamiento de la suspensión de licencias de edificación, somete su procedimiento de su concesión a la autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio histórico, adscrito a la Administración insular. Autorización que hasta ahora tampoco ha llegado a emitirse.
- Con el Plan Especial que se delimita en esta ficha, se plantea llevar a efecto la propuesta y objetivos que se establecen en esta ficha, teniendo en cuenta los antecedentes expuestos en este epígrafe (y ampliados en la Memoria del presente Anejo) y el análisis que se recoge a continuación.

Análisis:

- En la actualidad, los jardines y huertas de la Quinta Verde, salvo la actuación pública llevada a cabo junto a la casa central, se encuentran en situación de abandono, con vegetación intrusiva y con los canteros de la antigua finca muy deteriorados.
- El suelo de la antigua parcela P-6 del Plan Parcial Barranco de Dolores, con frente a la Avenida del Puente, continúa siendo de titularidad privada.
- Se considera de especial interés general la puesta en valor de los principales espacios de interés de La Quinta Verde, y la adaptación de los mismos para uso público.

Propuesta: CREACIÓN DEL PARQUE QUINTA VERDE Y ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS VINCULADOS.

Objetivos:

- Se pretende recuperar las antiguas huertas de la Quinta Verde como parque público, incluyendo la parte que actualmente continúa siendo de propiedad privada, incorporando a dicho espacio libre los elementos de valor etnográfico situados en dichos terrenos y recuperando los canteros de las huertas a modo de plataformas con estancias de esparcimiento para uso y disfrute de los ciudadanos y ciudadanas.
- Para ello, el PE deberá resolver la obtención por la administración pública de los terrenos de titularidad privada del entorno de protección de la Quinta verde, a través de los sistemas de compensación admisibles en derecho y de las determinaciones de ordenación que se introduzcan y con aplicación de cualquiera de las formas de gestión y de los mecanismos permitidos por la legislación urbanística aplicable.

De igual forma, el PE deberá resolver sobre la materialización de los aprovechamientos urbanísticos vigentes, estableciendo al efecto las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos aplicables para ello, así como, en su caso, los mecanismos indemnizatorios que legalmente sean procedentes para compensar la merma de derechos o las limitaciones singulares que pudieran producirse por exigencias de la ordenación resultante.

| | |
|---|---|
| Superficie Total | 34.521,05m ² |
| Superficie de Dominio Público Existente | A definir por el Plan Especial |
| Superficie de Titularidad Privada actual | 7.253,54 m ² (1) |
| Superficie edificable máxima | 28.618 m ² c de uso residencial (2) |

(1) La superficie de titularidad privada indicada se refiere exclusivamente a la que corresponde a la antigua Parcela P-6 del Plan Parcial del Barranco de Dolores, debiendo concretarse por el Plan Especial las restantes superficies de propiedad privada que existen en el ámbito delimitado.

(2) Esta superficie edificable máxima es la que se le asigna como edificabilidad lucrativa a la parcela P-6 del antiguo Plan Parcial "Barranco de Los Dolores", de uso residencial.

| DISTRIBUCIÓN POR USOS: | | | |
|---|--|-------------------------------|--|
| Superficie de parcelas resultantes | | (m²s) | Superficie edificable lucrativa máxima (m²c) |
| Residencial | Usos concretos y tipología a definir por el P.E. | 1.735,38 m ² | 28.618,80 m ² c de uso residencial |
| Terciario | | | |
| Equipamiento | | | |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | | 1.735,38 m² | TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA |
| Dotación Pública | | | |
| Subtotal | | | |
| Espacio libre Público | Parque (EL-PQ) | 5.518,16 m ² | |
| Subtotal | | 5.518,16 m² | |
| Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos | | 5.518,16 m² | |
| Sistema Viario | Rodado | | |
| | Peatonal | | |
| Superficie Sistema Viario | | | |
| SUBTOTAL SUPERFICIE PÚBLICA | | 5.518,16 m² | |

| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s) | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas) | APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m²s) |
|--|---|--|
| (según Plan Especial) | (según Plan Especial) | (según Plan Especial) |

Instrumento de planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Ordenación

- La formulación del Plan Especial de Ordenación será de iniciativa pública.
- Transcurridos cuatro años sin que se lleve a efecto la formulación del Plan Especial por la Administración municipal con el informe favorable de la administración insular competente en materia de protección del BIC, la formulación del Plan Especial de Ordenación podrá hacerse a instancia de los titulares de derechos urbanísticos en su ámbito, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37.5 del TRLOTENC.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN:

- La ordenación pormenorizada establecida en los planos del presente Anejo para el ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo, se complementarán y desarrollarán completa del ámbito se desarrollará a través del Plan Especial de Ordenación que se formule, cuya aprobación definitiva condicionará la ejecución de las actuaciones a realizar.
- Se establecen como elementos vinculantes para la formulación del Plan Especial de Ordenación las siguientes determinaciones:
 - El Dotación Cultural (D-C), recogido en los planos de ordenación estructural del PGO y en el Plano de ordenación O-4 del presente Anejo.
 - El Espacio Libre público Paisajístico – Cultural (EL-PC), pudiendo ajustar sus límites siempre que se justifique a partir de los estudios específicos que se realicen.
 - El Espacio Libre público previsto en el entorno de la Casa Central de La Quinta Verde, y con frente a la Avenida de El Puente, en su lado sur; aunque el Plan Especial podrá modificar sus límites siempre que con ello no se vulneren los fines de la protección del BIC y se justifique motivadamente en el instrumento de ordenación, bien para la incorporación de equipamientos y dotaciones en los que desarrollar actividades complementarias o bien para la implantación de otros usos que resulten compatibles.
 - La preservación de los terrenos con la categoría de suelo rústico de protección natural y su destino a usos propios de su régimen jurídico.
- El Plan Especial de Ordenación deberá estudiar las diferentes alternativas para viabilizar la obtención del suelo que permita la creación del Parque urbano de La Quinta Verde, en desarrollo de los objetivos expresados en esta misma ficha.
- Para ello, dicho estudio deberá incorporar un informe específico sobre la cuantificación del aprovechamiento urbanístico y, en su caso, la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de materializar en el ámbito del Plan Especial por la propiedad, con el máximo de los 28.960 m²c de uso residencial que se determina en esta ficha, y que devienen del aprovechamiento asignado a la parcela P-6 del antiguo Plan Parcial “Barranco de Los Dolores”.
- La concreción del aprovechamiento urbanístico global dependerá de los usos pormenorizados que permita el Plan Especial de Ordenación en la parcela edificable para usos lucrativos que deberá delimitar dicho instrumento, según los coeficientes de homogeneización aplicables en cada caso que se determinan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación.
- Entre las posibles alternativas, en caso de considerarlo factible, el PE podrá plantear la creación de una parcela lucrativa en la que se pueda materializar parte o la totalidad del aprovechamiento urbanístico reconocido a la propiedad en el citado informe como derechos que ostenten los propietarios privados, así como la superficie y sistema de obtención del suelo que pretende destinarse a parque público, analizando las formas de gestión que resulten adecuadas y viables.
- En caso de que, tras los estudios pertinentes, se opte por esta propuesta como medio para alcanzar la obtención pública del suelo necesario para la creación del parque, el PE deberá justificar la compatibilidad de la edificación a implantar y de los usos a desarrollar en ella con la protección de los valores a proteger del Bien de Interés Cultural y de su entorno de protección, de conformidad con la legislación aplicable sobre Patrimonio Histórico y respetando en todo caso el fin que debe cumplir el entorno de protección delimitado según el artículo 26.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, es decir, *“prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo”*. El edificio que se proponga, en su caso, deberá proyectarse como fachada de remate del suelo urbano y podrá plantearse como elemento de articulación y conexión entre Calcinas, la Avda. del Puente y el Parque. La nueva edificación, en caso de proponerse, deberá resolver de manera singular los diferentes problemas que se presentan en el entorno, con desarrollo de fachada en todo su perímetro, y estudiando la opción de facilitar la posible conexión con la plataforma superior de Calcinas. En consecuencia, de darse este supuesto, deberá analizarse los efectos de la implantación del volumen que se plantee ubicar y su composición formal, debiendo estudiarse la alternativa de plantearlo como una referencia urbana singular en relación con la Quinta Verde y la Avda. El Puente, teniendo en cuenta la gran visibilidad que desde cualquier perspectiva urbana tendrá esta construcción.

Condiciones de gestión:

- El ámbito del Plan Especial podrá determinarse, si así lo permitiera la legislación urbanística aplicable y a los efectos oportunos, como unidad de gestión urbanística de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.3 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aunque tomando en consideración el régimen aplicable en suelo urbano consolidado.

- El Ayuntamiento impulsará la formalización de un Convenio urbanístico de colaboración con otras administraciones públicas competentes en materia de Patrimonio Histórico y, en su caso, de un convenio urbanístico de gestión para solventar la obtención del suelo de titularidad privada, en el que se concreten las obligaciones adquiridas por ambas partes, Ayuntamiento y propietarios del suelo, así como las que adquiera en su caso el organismo o la empresa pública a la que se le encomiende la actividad de gestión.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de ejecución del Parque de La Quinta Verde deberá tener como principal objetivo servir de espacio relacionado con las actividades propias de la Dotación Cultural que se creará en la casa central de la antigua finca, debiendo servir al propio tiempo como área de esparcimiento y como lugar que potencie la identificación del límite del núcleo urbano.
- El Proyecto de ejecución del Parque de La Quinta Verde además tendrá como objetivo recuperar las antiguas huertas de la finca para su uso como parque público, recuperar los canteros de las huertas que conforman diferentes plataformas como estancias de esparcimiento, y potenciar el valor cultural, patrimonial y de identidad histórica del conjunto delimitado.
- Se fomentará la creación de un mirador hacia el Centro Histórico desde el risco de Calcinas, apoyado en el camino de Las Vueltas, y que deberá tener un tratamiento integrado con el espacio libre, además de proyectarse de modo que produzca el menor impacto visual posible. En especial, se deberá garantizar la debida protección de los terrenos colindantes calificados como Espacio Libre paisajístico – cultural.
- El Proyecto urbano deberá facilitar la implantación de accesibilidad entre las diferentes plataformas de la antigua finca, y este mirador.
- Hasta la aprobación del Plan Especial de Ordenación, sobre el inmueble catalogado y su entorno inmediato se admitirán las actuaciones previstas al efecto en la Ficha del Catálogo.

Actuación relacionada: OP-3

- El Plan Especial de Ordenación deberá concretar las actuaciones previstas en la ficha correspondiente de la Operación puntual OP-3, para la adaptación funcional y puesta en uso de la Casa Central y sus alrededores.

Medidas ambientales:

El Plan Especial de Ordenación deberá desarrollar y concretar las medidas ambientales de carácter general y las particulares incluidas en la Memoria Ambiental sobre la protección y conservación del Bien de Interés Cultural La Quinta Verde y su entorno de protección, especialmente en cuanto al tratamiento del espacio calificado como Espacio Libre público paisajístico – cultural y el espacio libre público del entorno de la Casa Central de la finca. Al propio tiempo, se tendrá especial cuidado en el diseño y tratamiento ambiental y en la ejecución del Parque previsto en el entorno de la edificación calificada como dotación Cultural.

APÉNDICE. FICHAS DE OPERACIONES PUNTUALES

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**Ámbito de la OP:**

- La actuación se localiza en la parte alta de la ciudad, en un solar comprendido entre la calle Pilar, calle El Marquito y la calle San Vicente de Paul
- Los edificios sobre los que se propone la actuación son:
 - Ermita de Ntra. Sra. de los Dolores
 - Hospital de Dolores (Pabellones 1900-1920)
 - Hospital de Dolores (Pabellones 1930-1950)

Resumen de antecedentes:

- Conocido a lo largo de la historia como Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y como Hospital de Los Dolores y de La Concepción, la sede actual de este recinto socio-sanitario y benéfico se asienta sobre el solar del antiguo Convento de Santa Águeda, habitado por madres clarisas (o Segunda Orden de San Francisco), cuyas fundadoras entraron en clausura en 1603.
- Con motivo de la definitiva exclaustación del convento el 28 de diciembre de 1837, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma solicitó al Gobierno del Estado el edificio para trasladar hasta él el Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y la Cuna de Expósitos, que, desde su fundación en 1512-1514, tuvo su sede en el solar que en la actualidad ocupan el Teatro-Cine Chico (que servía como oratorio) y el Mercado Municipal de Abastos (donde se encontraban las dependencias socio-sanitarias y de beneficencia). La petición fue autorizada por Real Orden de 14 de junio de 1842.
- Desde su traslado y hasta 1925, el Hospital de Nuestra Señora de los Dolores y la Cuna de Expósitos se ubicaron en las dependencias de la antigua casa conventual y su iglesia fue reconvertida en oratorio del centro.
- En 1918-1919, el antiguo inmueble —integrado por la iglesia, la casa conventual con su claustro, usada como centro hospitalario, y el huerto trasero— fue cedido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma al Cabildo Insular de La Palma, si bien desde 1916 esta última institución había venido ocupando algunos aposentos por las competencias que tenía asignadas en materia socio-sanitaria. Justamente en mayo de este mismo año, el Ayuntamiento se había planteado la posibilidad de demoler el antiguo inmueble conventual y construir en su lugar un nuevo edificio adaptado a las necesidades hospitalarias. Convocado un concurso de propuestas, al que concurren con sendos proyectos, por un lado, Domingo Pisaca Fernández, maestro de obras militares, y Laudelino Barreda y Brito, capitán del Batallón Provincial de La Palma y contratista de obras, natural de Santa Cruz de La Palma, y, por otro, el maestro de obras palmero Felipe de Paz Pérez, en sesión plenaria de 10 de junio se aprobó el proyecto del segundo, que, sin embargo, no llegaría a ejecutarse.
- Con el antiguo convento convertido en sede del Hospital de Dolores desde 1842 y su gestión en manos del Cabildo Insular de La Palma desde 1918, habrá que esperar hasta 1925 para la demolición y construcción de un nuevo edificio, según proyecto del arquitecto palmero Pelayo López y Martín-Romero. La obra resultante conservó la fachada y crujía principal del convento, por donde tenía su entrada, manteniéndose en el aspecto exterior la arquitectura original: muros de mampuesto, cubiertas de teja árabe a cuatro aguas, portada principal con arco de medio punto y otros huecos de alineación asimétrica, como las puertas de los antiguos locutorios y ventanucos de la primera planta o las ventanas de guillotina de la segunda (abiertas probablemente en las reformas operadas durante el siglo XIX). Los muros perimetrales se conservaron igualmente, a excepción del costado norte, que fue demolido para dar cabida a la solución arquitectónica aportada en el proyecto de López.
- Vaciado el interior, Pelayo López concibió un edificio a base cuatro pabellones paralelos en sentido ascendente siguiendo la pendiente de la Huerta Nueva, distribuidos hacia la mitad norte del solar, quedando libre la otra mitad, destinada a la habilitación de zonas ajardinadas y a los accesos a los distintos pisos exteriores: rampas y una escalera central de dos tiros que comunica las dos primeras plantas.
- Los pabellones se distribuyen en galerías abiertas, sostenidas por pares de pilares, que dan acceso a los aposentos, con puertas y ventanas en arcos de medio punto. Se trata de módulos de marcada horizontalidad y amplitud espacial, dominados por la entrada de la luz exterior gracias a los amplios ventanales de cristal. En las cabeceras y a ambos lados de la azotea de cada pabellón, se sitúan los torreones-miradores acristalados, que contribuyen a romper la monotonía de la línea horizontal del conjunto y remarcan ejes verticales.

- Pelayo López sigue el modelo de la arquitectura ecléctica dominante en otras creaciones suyas de estos años, en la que se suman distintos lenguajes, si bien con predominio de clasicismo. Entre los materiales de construcción, sobresale el uso del cemento para las estructuras y los elementos decorativos (como las molduras de los huecos) y sustentantes, así como la madera en las carpinterías y el hierro en las balaustradas que cierran las galerías y las escaleras.
- En 1953, se produce una segunda obra que culminará el proceso constructivo del edificio y que afectará a sus fachadas este (por la calle San Vicente de Paúl), sur (por la calle El Pilar) y, parcialmente, la del oeste (en esta fachada, que marca el límite del solar conventual antiguo, se conserva aún parte del muro de mampostería o cerca de cierre original del huerto, que linda con una calle sin salida y sin nomenclatura, transversal a la calle El Pilar por el norte). Se trata de una obra que modificará definitivamente la fachada tradicional del convento —conservada en el proyecto del arquitecto López Martín-Romero— y ampliará las dependencias de los laterales este y sur del conjunto, mediante varias construcciones (la más importante, por su volumen, la nueva Casa Cuna) que siguen los parámetros de la arquitectura racionalista dominante en Canarias durante estos años. De líneas sencillas y claro pragmatismo, desde el punto decorativo destacan en la fachada principal el remate de la cruz central y la estructura semicircular que une los parámetros este y sur. En la articulación interior, las nuevas construcciones continúan la marca de las galerías abiertas, que permiten la generosa entrada de la luz exterior, así como la acomodación de patios y zonas ajardinadas para el esparcimiento de los usuarios.

Análisis del estado actual:

- La manzana se encuentra completamente colmatada por edificaciones, y en general infrautilizadas
- La ocupación se ha realizado sin orden aparente habiéndose congestionado los espacios residuales
- Es necesario clarificar las jerarquías de programa y de orden urbano
- Es necesaria la posibilidad de comunicación (aunque sea peatonal) entre la calle el Marquito y la calle Pilar

Propuesta: CAMBIO DE USO GLOBAL DEL HOSPITAL DE NUESTRA SEÑORA DE DOLORES COMO DOTACIÓN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Objetivos:

- La posición del solar y de las piezas que contiene con respecto a la ciudad la configura como un punto estratégico para la ubicación de un nuevo centro.
- Se proponen nuevos usos vinculados a los requerimientos de las principales instituciones administrativas para resolver necesidades de espacio y de coordinación de programa de usos
- Se pretende liberar espacio en el interior de una manzana excesivamente "ocupada" eliminando edificaciones sin interés arquitectónico ni patrimonial
- Se proponen nuevas edificaciones para uso terciario, con zonas comunes de salas de conferencias, de usos múltiples, de proyecciones, etc.
- Se liberan espacios libres para dar cabida a nuevas plazas y jardines de uso público.
- Se prevé la ejecución de un gran aparcamiento subterráneo de uso público.

La Operación Puntual (OP-1) delimitada, incluye tres ámbitos diferenciados por su interés arquitectónico. Por un lado los pabellones del antiguo Hospital de Nuestra Señora de Los Dolores y la Ermita de Nuestra Señora de Los Dolores, que se incluyen en el Catálogo de Protección (Ficha 25.a y Ficha 25.b respectivamente), y por otro las actuales dependencias de la Oficina Técnica municipal y otras piezas añadidas a la ordenación original sin interés arquitectónico ni patrimonial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Superficie Total del ámbito de actuación: **8.421,00 m²s**

Pabellones del antiguo Hospital de Ntra. Sra. de Los Dolores:

Los parámetros propuestos para este subámbito son:

- Superficie de actuación: 5.566 m²s
- Coeficiente de edificabilidad: 1,47 m²c/ m²s
- Edificabilidad máxima: 8.182,02 m²c/ m²s
- Altura máxima: según condiciones Ficha 25.b. del Catálogo de Protección
- Retranqueos: Alineación a viario y según Plano de ordenación "O-3 Alineaciones y Rasantes".

Las condiciones de aplicación a los edificios existentes y propuestos serán las recogidas en la Ficha 25.b. del Catálogo de Protección.

Ermita de Nuestra Señora de Los Dolores:

La superficie de este subámbito es:

- Superficie: 402 m²s

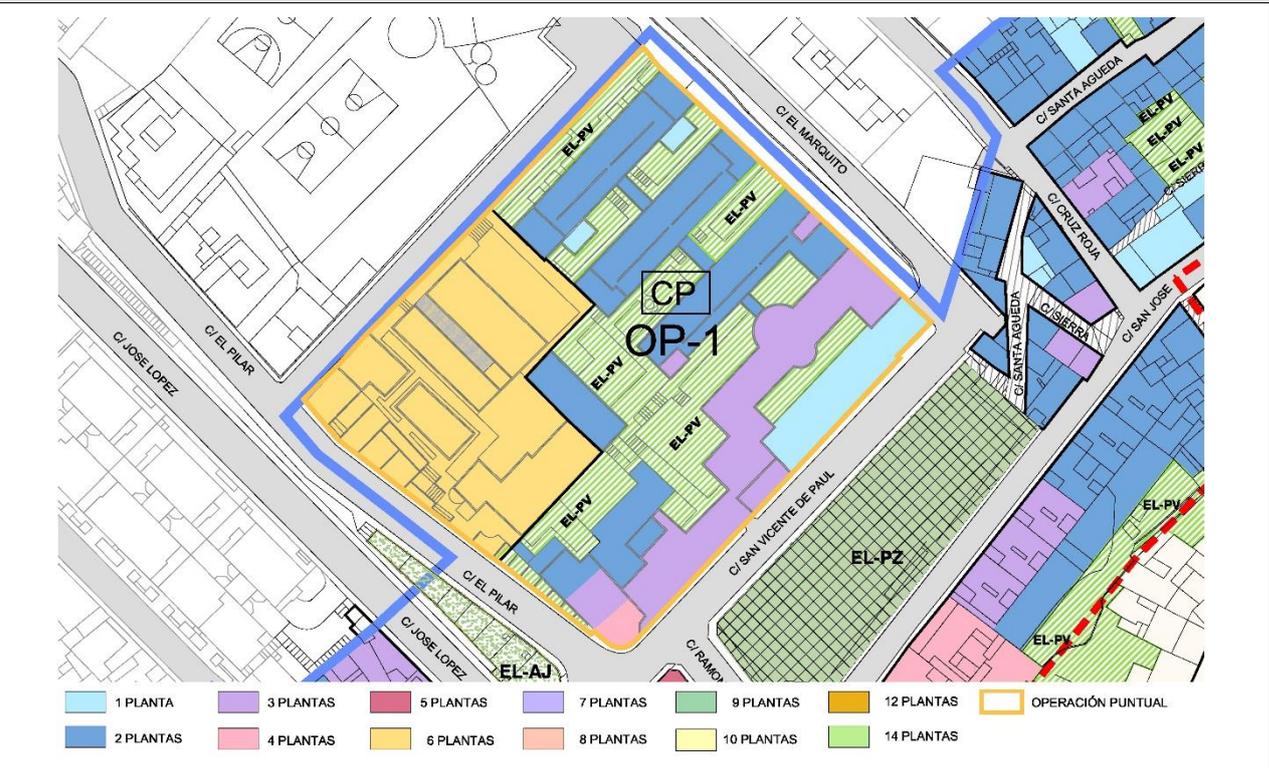
Las condiciones de aplicación serán las recogidas en la Ficha 25.a. del Catálogo de Protección.

Actuales dependencias de la Oficina Técnica municipal y otras piezas añadidas:

Los parámetros propuestos para este subámbito son:

- Superficie de la actuación: 2.453 m²s
- Ocupación de la actuación: 50%
- Coeficiente de edificabilidad: 1,96 m²c/ m²s
- Edificabilidad máxima: 4.807,88 m²c/ m²s
- Altura máxima: 6 plantas.
- Retranqueos: mínimo 5 metros con respecto al elemento catalogado y alineaciones según Plano de ordenación "O-3 Alineaciones y Rasantes" en el resto de la parcela.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN GRADOS DE PROTECCIÓN

